

Toelichting op Beleidsregels voor het verlenen en intrekken en weigeren van vergunningen voor het gebruik van een woning als tweede woning in de gemeente Sluis (artikel 5 Huisvestingsverordening).

De Huisvestingsverordening regelt het verbod tot het gebruik van woningen als tweede woning binnen het werkingsgebied van de verordening.

De Huisvestingswet bepaalt dat regulering van woonruimteverdeling alleen is toegestaan als sprake is van schaarste en in het belang van de leefbaarheid.

Vastgesteld is dat het schaarste criterium van toepassing is op alle woningen. Dit betreft de woningen binnen het werkingsgebied van de verordening met een op de laatst bekend zijnde peildatum¹ vastgestelde WOZ-waarde tot en met € 355.000.

De voorraad woningen met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000, geldt niet als schaars². Daarvoor is gelet op de Huisvestingswet rechtens geen verbod ingesteld kunnen worden. Onverlet blijft de toepasselijke (planologische) bestemmingsregeling van de betreffende woningen. De doeleindenomschrijving en de gebruiksregels zijn in de eerste plaats bepalend voor het toegestane gebruik.

Artikel 5 van de Huisvestingsverordening regelt de Weigerings-, verlenings- en intrekingsgronden. Lid 1 sub a van genoemd artikel bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud van de woonruimte voor permanente bewoning met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager om de woonruimte als tweede woning te gaan gebruiken.

Uitgangspunt is dat alle woningen waarvoor het verbod geldt voor permanente bewoning geschikt zijn en daarmee voor bedoeld gebruik beschikbaar moeten zijn. Het schaarse deel van de woningvoorraad geldt in basis als bereikbaar voor de doelgroepen lagere- en middeninkomens. Dit benadrukt het belang van het behoud van deze woonruimten voor permanente bewoning. Het is dan ook aan de aanvragers van een vergunning ex artikel 5 Huisvestingswet om aan te tonen dat het individuele belang van hogere orde is dan het algemeen volkshuisvestelijk belang dat de Huisvestingsverordening bedoelt te behartigen.

Op basis van diverse bronnen (BAG, BRP-register en forensenbelasting) geldt dat tweede woningbezit een grote rol speelt in de gemeente Sluis. Dit heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid. Een onttrekkingsvergunning voor tweede woningen is daarom een effectief instrument om de betaalbare woningvoorraad voldoende beschikbaar te houden. De verordening voorziet in een passende overgangsregeling waardoor de bestaande verhouding tussen permanent bewoonde woningen en woningen in gebruik als tweede woning door de eigenaren zelf nagenoeg ongewijzigd blijft. Dit vormt een juridische beperking op de in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen ambitie om het tweede woningbezit en toeristische verhuur in de woonkernen terug te dringen.

Het gemeentelijk woonbeleid, vastgelegd in het Beleidsplan Wonen (juni 2023), richt zich op het waarmaken van de woonambities en het levendig zijn van de woonkernen. Dit betekent dat nagenoeg elke uitbreiding van het aantal tweede woningen niet in het belang is van het voor permanente bewoning beschikbaar houden van woningen. Daarom wordt bepaald dat aanvragen om vergunning voor nieuwe tweede woningen vanaf de datum inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening worden geweigerd, tenzij de woning gedurende een termijn van minimaal zes maanden openbaar te koop is aangeboden tegen de laatst bekend zijnde WOZ-waarde. In die situatie wordt het individuele belang van de eigenaar groter geacht dan het belang van behoud van de woonruimte voor permanente bewoning.

¹ Op 1 december 2023 is die peildatum 1 januari 2022

² Zie Woningschaarste-onderzoek Sluis, Stec Groep 27 januari 2023