GEMEENTE VEERE

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Veere

Nr. 149655

19 juni

2019

Huisvestingsverordening tweede woningen 2019

De raad van de gemeente Veere;
Gelet op artikel 21 van de Huisvestingswet;
Gelezen het voorstel van het college d.d.

B E S L U I T:

Vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening tweede woningen 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
a. hoofdverblijf: de centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke en economische belangen bevinden;
b. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meerdere personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
c. permanente bewoning: het gebruiken van een woonruimte als hoofdverblijf;
d. tweede woning: woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf;
e. vergunning: vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening;
f. wet: Huisvestingswet 2014;
g. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en die volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming “wonen” of “gemengd” heeft.

Artikel 2 Werkingsgebied

Als woonruimte, als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aangewezen de woonruimten in de gebieden van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijpskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, welke zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten.

Artikel 3 Verbodsbepaling

1. Het is de eigenaar van een woonruimte verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een woonruimte als tweede woning, wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf.
3. Als criterium voor de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een woonruimte heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres een woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

Artikel 4 Aanvraag

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen inzake de wijze waarop een vergunning moet worden aangevraagd en met betrekking tot de gegevens die daarbij moeten worden verstrekt.
2. De aanvraag om een vergunning bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de gronden van de aanvraag.

Artikel 5 Weigeringsgronden
Onverminderd het bepaalde in artikel 25 van de wet, kan een vergunning worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud van de woonruimte voor permanente bewoning groter is dan het belang van de aanvrager om de woonruimte als tweede woning te gaan gebruiken;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte.

Artikel 6 De vergunning
1. 1. Een vergunning bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de plaatselijke aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   c. de argumenten die aan de vergunning ten grondslag liggen.
2. Een vergunning wordt voor maximaal drie jaar verleend.
3. Een vergunning heeft een persoonlijk karakter en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat op een andere wijze dan door vererving, verkoop of schenking aan een erfgenaam tot en met de tweede graad.
4. Een vergunning is niet overdraagbaar aan een opvolgende eigenaar, anders dan in het geval genoemd in het derde lid.
5. Een vergunning wordt alleen verleend indien de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat hij de betreffende woonruimte binnen een termijn van maximaal drie jaar gaat gebruiken voor permanente bewoning.
6. Indien de eigenaar de woonruimte door vererving heeft gekregen, wordt een vergunning alleen verleend indien de eigenaar in zijn aanvraag aannemelijk heeft gemaakt dat hij de betreffende woonruimte binnen een termijn van maximaal drie jaar gaat gebruiken voor permanente bewoning.

Artikel 7 Voorwaarden en voorschriften
1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning voorschriften alsmede voorwaarde verbinden met betrekking tot de doelen genoemd in artikel 5.
2. Aan een vergunning verbinden burgemeester en wethouders in ieder geval de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte uitsluitend voor eigen gebruik aanwendt en deze niet aan derden beschikbaar stelt.

Artikel 8 Overgangsbepalingen
Met een vergunning wordt gelijkgesteld een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2015, waaronder begrepen een vergunning, ontheffing of toestemming, hoe ook genaamd, mits aan de daaraan gestelde voorwaarden was en blijft voldaan, die is verleend aan:
a. de eigenaar van een woonruimte, die deze als tweede woning of recreatiewoning in gebruik had op 1 januari 1999, mits dit gebruik ook was toegestaan krachtens de Gebruiksverordening tweede woningen Veere, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1998;
b. de eigenaar van een woonruimte, die beschikt over een ontheffing krachtens de Gebruiksverordening tweede woningen Veere, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1998, mits dit gebruik als tweede woning plaatsvindt met inachtneming van de aan de ontheffing verbonden voorwaarden en voorschriften;
c. de eigenaar van een woonruimte, die beschikt over een vergunning krachtens de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2013, mits dit gebruik als tweede woning plaatsvindt en plaatsvond met in achtneming van de aan deze vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften.

Artikel 9 Strafbepaling
Overtreding van deze verordening of krachtens deze verordening vastgestelde voorwaarden of regels wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de 2e categorie.

Artikel 10 Citeerartikel
Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening tweede woningen 2019.

Artikel 11 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2019.
De voorzitter,
De griffier,

GEMEENTE VEERE

Bijlage: Kaartjes werkingsgebieden Huisvestingsverordening Tweede Woningen.

Zoutelande
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Zoutelande
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Westkapelle
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Westkapelle
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied

Vrouwenpolder
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Vrouwenpolder
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

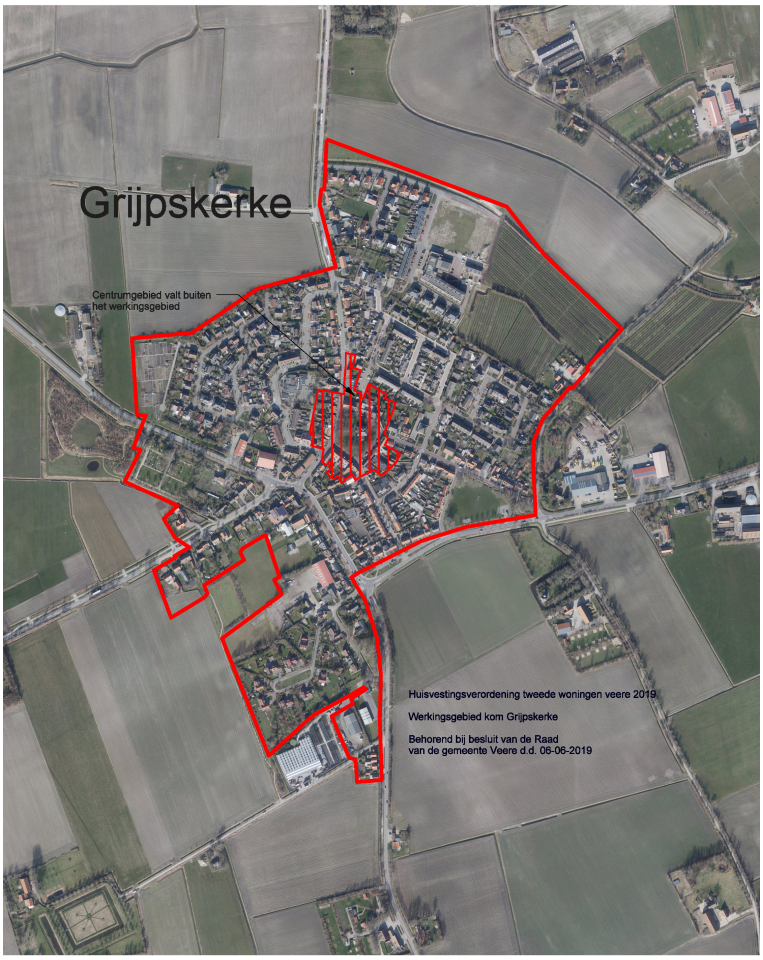
Veere
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Veere
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Serooskerke
Centrumgebied vad buiten het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kern Serooskerke
Behorende bij besluit van de Raad van de gemeente Veere d.d. 05-06-2019

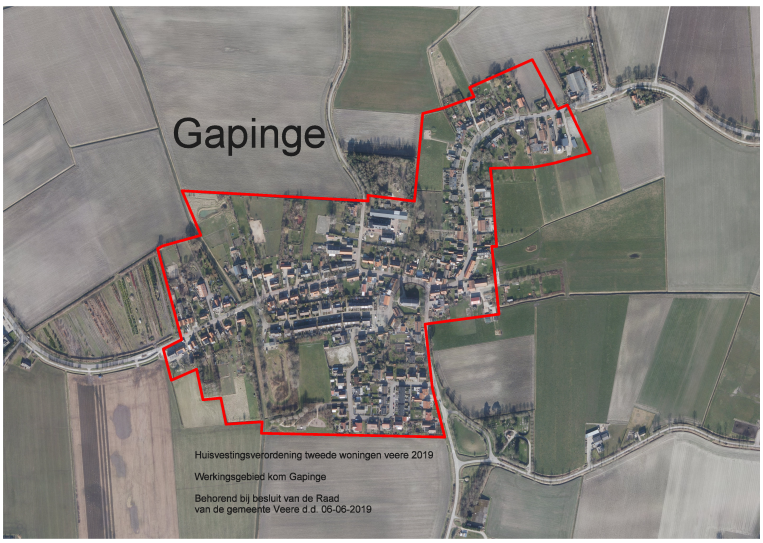
Veldzigt
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Parc Zonnehove (Oostkapelle)
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Oostkapelle
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kern Oostkapelle
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

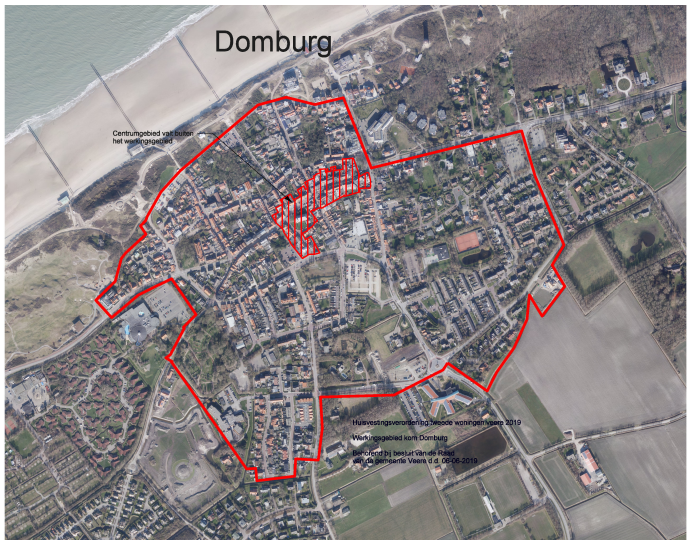
Meliskerke
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kern Meliskerke
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

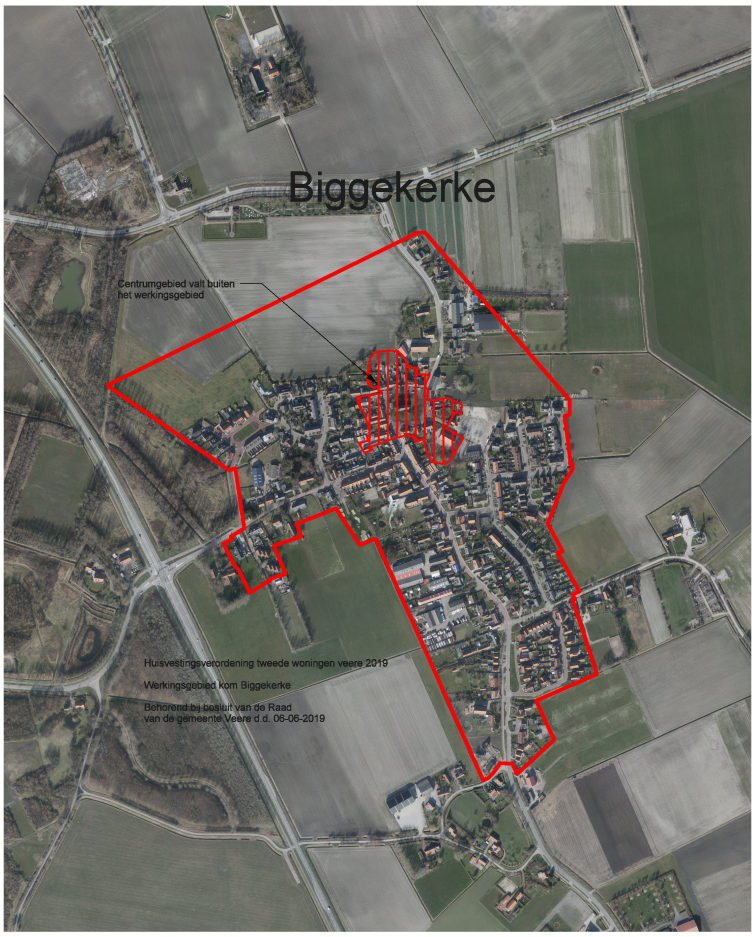

Grijpskerke
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Grijpskerke
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Koudekerke
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Koudekerke
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019


Gapinge
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Gapinge
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Aagtekerke
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Aagtekerke
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019


Domburg
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Domburg
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019


Biggekerke
Centrumgebied valt buiten
het werkingsgebied
Huisvestingsverordening tweede woningen veere 2019
Werkingsgebied kom Biggekerke
Behorend bij besluit van de Raad
van de gemeente Veere d.d. 06-06-2019

Toelichting concept Huisvestingsverordening Tweede woningen 2019

1. Inleiding
Al sinds jaren is er sprake van een voortdurende druk van buiten de gemeente Veere op de woningvoorraad van de dorpskernen in deze gemeente. Dit uit zich vooral door een blijvend grote vraag naar de mogelijkheid om voor permanent gebruik bestemde woonruimten, als tweede woning, met in de regel een recreatief doel, te gaan gebruiken. Om die reden voert de gemeente Veere (en voerden haar rechtsvoorgangers) al enkele decennia een stringent tweede woningbeleid. Dat komt er samengevat op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de kernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Uitzonderingen zijn slechts gemaakt voor woningen in de centrumgebieden van de kernen.
Dit beleid wordt om verschillende, deels met elkaar samenhangende redenen gerechtvaardigd geacht. De eerste is dat de mogelijkheid om woningen als zgn. tweede woning te mogen gebruiken tot een forse opwaartse druk op de woningprijzen leidt. Het RIGO onderzoeksrapport "Schaarste en tweede woningen" Onderzoek naar de effecten van het tweede woningbeleid op de woningmarkt in Veere uit februari 2019, heeft dat nog eens bevestigd. Dat maakt wonen in de kernen van de gemeente Veere relatief duur, of het nu om starters gaat of om doorstromers. Woningen in de Veerse kernen zijn over de hele breedte in trek als tweede woning in alle prijsklassen binnen welke een gemiddeld gezin in deze gemeente ook een woning zoekt. Daarnaast leidt de mogelijkheid om woningen als zogenaamde tweede woning te mogen gebruiken tot een vermindering van het aantal beschikbare woningen voor inwoners of potentiële inwoners van onze gemeente.
Vervolgens komt bij een groeiend bestand aan tweede woningen het voorzieningenniveau in de kernen al snel onder druk te staan. Het maakt daarbij niet uit of het nu gaat om een aantal maanden per jaar of om zuiver recreatief gebruik gedurende vrijwel uitsluitend de vakantieperioden en een aantal weekeinden. Dat betreft zowel voorzieningen in termen van bv. het winkelbestand en scholen als die welke gevormd worden door sociale verbanden, zoals sport- en muziekverenigingen.
Er is onverminderd aanleiding om dit beleid te bestendigen. Niettemin leidt de Huisvestingswet 2014 er toe dat de gemeenteraad opnieuw en expliciet daartoe een besluit neemt. De eenvoudigste manier om dat te doen is om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen.

2. De verordening in relatie tot de Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 maakt het noodzakelijk om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. De wet bepaalt in artikel 4, eerste lid, dat een lokale huisvestingsverordening kan worden vastgesteld voor een periode van maximaal vier jaar. De gemeenteraad kan, indien het gemeentebestuur dat wenst, voor een volgende periode van vier jaar een nieuwe verordening vaststellen.

In de nieuwe verordening is opgenomen dat het de eigenaar van een woonruimte verboden is, zonder vergunning van het college, een woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
Hierbij merken wij op dat het hebben van een vergunning alleen inhoudt dat de woonruimte als tweede woning mag worden gebruikt. Dit gebruik geldt alleen voor de eigenaar. Recreatieve verhuur van een tweede woning blijft, indien de eigenaar beschikt over een vergunning op grond van deze verordening, niet toegestaan.
In artikel 21 van de wet is onder meer bepaald dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders. In Veere gaat het in de huisvestingsverordening om het voorkomen, van een verandering in de woningvoorraad woningen voor permanente bewoning, als gevolg van onttrekking door woningen die worden gebruikt als tweede woning. Het omzetten van een gewone woning in een zogenaamde tweede woning, kan worden aangemerkt als een onttrekking.
De Huisvestingswet 2014 kent een hele systematiek van woningverdeling en -toewijzing, vooral gericht op de sociale woningsector. Daar is in de gemeente Veere minder behoefte aan, zodat een nieuwe Huisvestingsverordening in deze gemeente daarin ook niet hoeft te voorzien.
De gemeenteraad bepaalt vervolgens in de huisvestingsverordening op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing zal zijn. Criteria kunnen daarbij zijn het gebied waarvoor het verbod geldt en de hoogte van de huur- en koopprijs van de betreffende woonruimte. De wetgever heeft zich gerealiseerd dat het van belang kan zijn om ook woonruimte die niet behoort tot de zogenaamde sociale sector met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. In Veere is in deze ook de prijsontwikkeling voor de goedkopere en middel dure koopwoningen van belang. In deze categorie is een toenemende vraag vanuit starters en doorstromers uit de Gemeente Veere
Net als in de Huisvestingsverordening tweede woningen uit 2015, zijn in de nieuwe verordening bepaalde gebieden in de woonkernen van de gemeente aangewezen als gebied, waarvoor het verbod geldt. Die gebieden zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten. Het gaat in hoofdzaak (maar niet precies) om de bebouwde kommen van de kernen met uitzondering van de zogenaamde centrumgebieden waarvoor een gemengde bestemming geldt: horeca en andere middenstand met daarnaast of daarboven woongelegenheid. Er zijn gebieden aangewezen in alle kernen, niet alleen in

de kustkernen. Hoewel de kernen waarvoor een strand is gelegen voor de zoeker naar een tweede woning wellicht aantrekkelijker lijken dan de woonkernen verder van de kust, blijkt uit het onderzoeksrapport van RIGO "schaarste en tweede woningen" uit februari 2019, dat de verschillen in aantrekkelijkheid in dit verband tussen kustkernen en kernen verder op Walcheren marginaal zijn. Kennelijk is een afstand van enkele kilometers naar de kust voor bezitters van tweede woningen geen bezwaar.
De verordening maakt evenmin een onderscheid naar prijsklassen. Anders dan in grotere plaatsen kennen we in Veere geen relatief omvangrijke voorraad goedkope woonruimte. Het woningaanbod in elk van de kernen is divers naar omvang (van huis en perceel), ouderdom, comfort en prijsklasse en de absolute aantallen zijn te gering om op een zinvolle wijze een strikte scheiding aan te brengen tussen (wat elders heet) de goedkope voorraad en andere woningen. Bovendien zou dat tot een relatief forse detaillering in de regelstelling hebben geleid, waarbij niet alleen zou moeten worden vastgelegd om welke bedragen het gaat, maar ook onder welke omstandigheden: voor of na het eventuele vrijgeven voor recreatief gebruik. De aantallen woningen per kern rechtvaardigen zo'n keuze niet en de regulering zou vermoedelijk zeer gedetailleerd worden.
De wetgever heeft het aan de gemeenteraad overgelaten om te bepalen, op welke gronden een vergunning tot onttrekking kan worden geweigerd. In de voorliggende verordening zijn die gronden opgenomen in artikel 5. Het gaat daarbij onder meer om de leefbaarheid, met inbegrip van het kunnen handhaven van een zeker voorzieningenniveau in de kernen van deze gemeente. Daarbij hebben burgemeester en wethouders af te wegen of het belang van de aanvrager bij omzetting van de woning in een tweede woning wel of niet groter is dan dat van de gemeenschap om de woning voor regulier gebruik beschikbaar te houden en zo niet, of wellicht door het stellen van voorwaarden een mogelijk te verwachten minder gewenste situatie kan worden voorkomen.
De beslistermijn voor burgemeester en wethouders is door de wetgever op acht weken gesteld, eenmaal te verlengen met zes weken. Deze beslistermijn kan tussentijds worden opgeschort, bv. als de aanvrager zijn aanvraag niet compleet heeft ingediend. Dat opschorten vergt een expliciet besluit van het college, direct kenbaar te maken aan de aanvrager. Op grond van artikel 25, vijfde lid van de Huisvestingswet, is de lex silencio positivo van toepassing. Dit houdt in dat als niet tijdig op een aanvraag wordt beslist, de vergunning van rechtswege is ontstaan.
De wet regelt ook wanneer een vergunning kan worden ingetrokken. Toegevoegd is de maximale duur van een vergunning. Een vergunning kan voor maximaal drie jaar worden verleend. Na afloop van de in de vergunning opgenomen termijn vervalt de vergunning. Bij niet nakomen van de in de vergunning opgenomen voorwaarden, vervalt de vergunning eveneens. Een voorwaarde die altijd aan de vergunning wordt verbonden is de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte uitsluitend voor eigen gebruik aanwendt. De woonruimte mag dus niet aan derden beschikbaar worden gesteld (artikel 7, tweede lid).
Met de beperkte werkingsduur van de vergunning en het beperkte gebruik van een tweede woning waarvoor een vergunning is verleend, wordt voorkomen dat woonruimten langdurig aan de woningvoorraad worden onttrokken. Tevens wordt voorkomen dat een tweede woning recreatief wordt verhuurd.
Tenslotte is in de Huisvestingswet 2014 de handhaving geregeld. Deze is onder andere gekoppeld aan de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Veere. Anders gezegd: het niet ingeschreven zijn van een bewoner op het betreffende adres levert een vermoeden op van gebruik als tweede woning. Het wel ingeschreven zijn op het betreffende adres maar er feitelijk niet wonen is een overtreding van de Wet Basisregistratie Personen en wordt langs deze weg gehandhaafd. Overigens is niet alleen de inschrijving in de BRP van belang. Of iemand zijn hoofdverblijf in een woonruimte heeft blijkt namelijk ook uit het geheel van feiten en omstandigheden.

3. Artikelen
Artikel 1 Begripsbepalingen
Er zijn ten opzichte van de huisvestingsverordening tweede woningen 2015 enkele begrippen toegevoegd. Dit om misverstanden te voorkomen, maar ook om de handhaving te verbeteren. Voor het begrip "hoofdverblijf" is aansluiting gezocht bij de betekenis die dit begrip in de belastingwetgeving heeft. De toelichting op de Wet inkomstenbelasting zegt het volgende over het begrip "hoofdverblijf": Het hoofdverblijf van de belastingplichtige is synoniem voor zijn centrale levensplaats (Kamerstukken II 1988/99, 26 727, nr. 3, blz. 144). Waar de belastingplichtige zijn centrale levensplaats heeft, wordt naar de omstandigheden beoordeeld (analoog aan artikel 4 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen). Het gaat daarbij kortgezegd om het antwoord op de vraag waar zich het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de belastingplichtige bevindt.
Uit de uitspraak van het Gerechtshof van 17 mei 2016 (ECLI:NL:GHAMS:2016:1972) blijkt dat: "op belanghebbende de last rust feiten en omstandigheden te stellen en, zo nodig, aannemelijk te maken waaruit volgt dat het middelpunt van haar persoonlijke en economische belangen zich in het onderhavige jaar op het adres van de koopwoning bevond."
Het voorgaande neemt niet weg dat het college bij de beoordeling of iemand een woonruimte zonder vergunning als tweede woning gebruikt, alle feiten en omstandigheden moet betrekken, om handhavend te kunnen optreden.

Er is sprake van permanente bewoning als een woonruimte gebruikt wordt als hoofdverblijf. Een woonruimte moet gebruikt worden voor permanente bewoning indien deze volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming “wonen” of “gemengd” heeft en indien de Huisvestingsverordening tweede woningen van toepassing is.
Als woonruimte niet gebruikt wordt als hoofdverblijf dan is er sprake van een tweede woning. Het gebruik van een tweede woning is alleen mogelijk met een vergunning op grond van deze verordening. Het recreatief verhuren van een tweede woning waarvoor een vergunning is verleend, is echter nog steeds verboden.
De definitie van het begrip “huishouden” sluit aan bij het begrip huishouden zoals dat in het spraakgebruik wordt gehanteerd. Het begrip huishouden is synoniem aan het begrip gezin, een of twee volwassenen al dan niet met kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren. In veel regelgeving zoals sociaal zekerheidswetgeving of de Wet op de huurtoeslag wordt het begrip huishouden in deze zin gehanteerd.

Artikel 2 Werkingsgebied
Dit artikel omschrijft voor welke gebieden in de gemeente een verbod tot het gebruik van woonruimte als tweede woning geldt: grote delen van de kernen in onze gemeente maar veelal met uitzondering van hun centrumgebieden. In het buitengebied en in de zogenaamde gemengde gebieden in het centrum van de kernen, geldt het verbod dus niet.
In het werkprogramma 2018-2022 van het college is opgenomen dat bezien wordt of het aanwijzen van de centrumgebieden kan worden aangepast. De uitwerking van deze vraag, vraagt nader overleg met betrokkenen in verschillende kernen. Het is gewenst om de voorliggende vraagstukken goed te beschrijven en op basis daarvan een oplossingsrichting te kiezen. Het is dan de vraag of deze huisvestingsverordening het meest geschikte instrument is om die oplossingsrichting te realiseren. Een verandering van bestemming of scherp kijken naar wat wel en niet kan binnen de huidige bestemming, ligt mogelijk meer voor de hand. Vooralsnog worden de aangewezen gebieden ten opzichte van de Huisvestingsverordening 2015, niet gewijzigd. Er wordt wel een adressenoverzicht gemaakt met de adressen die wel onder de werking van de verordening vallen. Hierdoor is het in alle gevallen duidelijk welke woonruimten onder de werking van de verordening vallen.
Artikel 3 Verbodsbepaling
In het eerste lid van dit artikel wordt expliciet aangeven dat het zonder vergunning van het college in gebruik nemen van een tweede woning, verboden is. Dit is niet nieuw maar wordt met dit artikel nogmaals benadrukt.
In het tweede en derde lid van dit artikel wordt het gebruik als tweede woning en de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een woonruimte heeft, nader ingevuld.

Artikel 4 Aanvraag
Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om regels te stellen over de manier waarop een aanvraag moet worden ingediend. Het stellen van nadere regels heeft betrekking op de gegevens die bij de aanvraag moeten worden verstrekt. . De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een vergunning alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woning. Het tweede lid geeft aan wat de vergunning tenminste bevat.

Artikel 5 Weigeringsgronden
In dit artikel is in algemene termen omschreven op welke gronden een vergunning om woonruimte als tweede woning te mogen gebruiken kan worden geweigerd. Dat vergt primair een belangenafweging: is het belang van de aanvrager groter dan dat van de gemeenschap in de betreffende kern? En als dat niet het geval is, kan daar door het stellen van voorwaarden tot een andere afweging worden gekomen? Met als derde vraag, of door het vergunnen als tweede woning wellicht de omgeving van de betreffende woning op onaanvaardbare wijze zou kunnen worden geschaad.

Artikel 6 De vergunning
In dit artikel is opgenomen wat een vergunning tenminste bevat. Van belang is dat een vergunning slechts voor maximaal drie jaar kan worden verleend. Na verloop van deze termijn vervalt de vergunning. Een vergunning heeft een persoonlijk karakter en is dus niet overdraagbaar.

Artikel 7 Voorwaarden en voorschriften
Dit artikel biedt in algemene zin aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om aan een vergunning voorschriften en voorwaarden te verbinden. In elk geval zullen de voorwaarden in verband moeten staan met de doelen van het vergunningensysteem, zoals die zijn weergegeven in artikel 5. Op grond van het tweede lid, mag een tweede woning alleen door de eigenaar zelf worden gebruikt en niet aan derden beschikbaar worden gesteld. Hiermee wordt de recreatieve verhuur van tweede woning voorkomen.

Artikel 8 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen sluiten aan bij het eerder in Veere gehanteerde overgangsrecht en beschermt de eigenaren van tweede woningen en recreatiewoningen, die rechtmatig op grond van een van de eerder geldende verordeningen een vergunning, toestemming of ontheffing – een gebruiksrecht, hoe ook genaamd – hebben verworven om een woning als tweede woning of recreatiewoning te gebruiken. Ontheffingen of vergunningen voor tweede woningen met de in dit artikel genoemde ontheffing of vergunning, maar waar niet wordt voldaan aan de in de ontheffing of vergunning opgenomen voorwaarden, vervallen.

Artikel 9 Strafbepaling
Een strafbepaling is inherent aan een verordening die (mede) steunt op artikel 154 van de Gemeentewet en gelijk aan de strafbepaling uit de vorige Huisvestingsverordening. Deze strafbepaling is van toepassing bij het overtreden van de verbodsbepaling

Artikel 10 Citeertitel
Artikel 11 Inwerkingtreding
De artikelen 10 en 11 spreken voor zichzelf. De ‘Huisvestingsverordening tweede woningen 2015’ hoeft daarbij niet met zoveel woorden te worden ingetrokken, omdat die al vervalt van rechtswege ingevolge artikel 4, eerste lid van de Huisvestingswet 2014. De nieuwe ‘Huisvestingsverordening tweede woningen 2019’ treedt in werking op 1 juli 2019.