

Huisvestingsverordening Vlissingen 2021

De raad van de gemeente Vlissingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de artikelen 2, 4, lid 1, onder b, 21 t/m 27 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T :

vast te stellen de Huisvestingsverordening Vlissingen 2021, luidend als volgt:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begrippen

1. Airbnb
Het online aanbieden en boeken van (een gedeelte van een) woonruimte voor tijdelijke, kortstondige, verhuur en bewoning als recreatieve of zakelijke verblijfsaccommodatie.
2. Bewoning
Het permanent bewonen van een woonruimte en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
3. Burgemeester en wethouders
Het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen
4. Eigen toegang
Elke deur, die direct toegang geeft tot de zelfstandige woonruimte, bereikbaar via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte.
5. Eigenaar
Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
6. Expatriate
Een werknemer met een buitenlands paspoort, die naar Nederland is uitgezonden voor het uitvoeren van werkzaamheden in tijdelijk dienstverband of op uitzendbasis bij een Nederlandse werkgever, tijdelijk in Nederland verblijft of andere daarmee gelijk te stellen personen.
7. Inleenkracht
Een werknemer, die via een uitzendorganisatie, een detacheringsbureau of als zzp'er (zelfstandige zonder personeel) ingeleend wordt om tijdelijk betaald werk te verrichten.
8. Huishouden
Een alleenstaande, of twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
9. Onzelfstandige woonruimte
Woonruimte, die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
10. Pand
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
11. Short stay
Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan een huishouden of woongroep voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en ten hoogste vier maanden.
12. Vergunning wijziging woonruimtevoorraad
Een vergunning als bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014.
13. Vloeroppervlakte
De gebruiksoverlakte als bedoeld in NEN 2580.
14. Wezenlijke voorzieningen
Douche- en/of badruimte, toilet en keuken, die tenminste bestaat uit een kraan/spoelbak en een opstelplaats voor elektrisch koken.
15. Woningcomplex
Samengesteld geheel van tenminste drie gestapelde woningen.
16. Woongroep
Samenlevingsverband, bestaande uit tenminste twee personen, tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.
17. Woonruimte

- Besloten ruimte die, al dan niet samen met één of meer andere ruimten, ingevolge een bestemmingsplan of beheersverordening, bestemd is of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
18. **Zelfstandige woonruimte**
Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, die met een ander huishouden moet worden gedeeld, en waarvoor een bouwvergunning of omgevingsvergunning activiteit bouwen is vereist dan wel is verleend en aan de woonruimte, op grond van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), van gemeentewege een huisnummer is of moet worden toegekend.

HOOFDSTUK 2 WIJZIGING SAMENSTELLING WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op woningen, woonruimten en gebouwen, die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde van en lager dan € 260.000,-.

Artikel 3 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 2:
 - a. anders dan ten behoeve van:
 - de bewoning (art. 1, onder2) of
 - het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot permanente bewoning te onttrekken;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
 - c. te verbouwen tot, of het appartementsrecht kadastraal te splitsen in, twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming).
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij tijdelijk verblijf door een expatriate of uitzend- en inleenkracht aan de tijdelijke bewoner een werkgeversverklaring te vragen, waaruit het tijdelijk dienstverband blijkt.

Artikel 4 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de gronden, waarop de aanvraag berust;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte, waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - gebruiksoppervlakte;
 - staat van onderhoud;
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming/beoogd gebruik;
 - bouwtekening/omgevingsvergunning;
 - aantal kamers/woningen;
 - aantal (toekomstige) bewoners;
 - gebruiksoppervlakte;
 - geluidsisolatieplan;
 - brandwerendheid.
 - e. bij voorgenomen kadastrale splitsing:

- een tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- f. bij voorgenomen onttrekking:
 - uitsluitend de gegevens, bedoeld onder a, b en c.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 wordt geweigerd, indien:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het te dienen algemene belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van een geordend woon- en leefmilieu en van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende individuele belang van aanvrager;
 - b. het onder a benoemde algemene belang niet, of in onvoldoende mate, kan worden veiliggesteld door het stellen van voorwaarden aan de vergunning;
 - c. bij een aanvraag tot omzetting in onzelfstandige woonruimte als gevolg van de gevraagde vergunning:
 1. een zelfstandige woonruimte direct aansluitend komt te liggen tussen panden met een onzelfstandige woonruimte;
 2. meer dan 5% van de tot bewoning bestemde panden in een gebied/straat met dezelfde postcode wordt gebruikt voor huisvesting in onzelfstandige woonruimte; als dezelfde postcode wordt gehanteerd de code met 4 cijfers en 2 letters;
 - d. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen- en maatregelen als bedoeld in artikel 6, daaronder begrepen de eisen en maatregelen, voorgeschreven in de op grond van artikel 6 door burgemeester en wethouders vastgestelde ' Beleidsnotitie en beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte';
 - e. de aanvrager de verschuldigde financiële compensatie voor bovenwijkse voorzieningen, onmiddellijk voorafgaand aan de definitieve vergunningverlening op schriftelijk aangeven van de gemeente, zoals voorgeschreven in artikel 7, niet, of niet tijdig, heeft voldaan;
 - f. bij een aanvraag tot onttrekking aan de bewoning:
 1. de woonruimte is gelegen buiten de gebieden 1 en 2, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende tekening (bijlage 1);
 2. indien de woonruimte is gelegen binnen het gebied 1, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende tekening (bijlage 1) en als gevolg van de gevraagde vergunning een tot bewoning bestemd pand direct aansluitend komt te liggen tussen niet-permanent bewoonde panden;
 3. indien de woonruimte is gelegen binnen het gebied 1, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende tekening (bijlage 1) en als gevolg van de gevraagde vergunning meer dan 25% van de tot bewoning bestemde panden in de straat niet meer behoort tot de permanent bewoonde panden, met dien verstande, dat binnen de in dit gebied 1 gelegen woningcomplexen ten hoogste 50% van de in die complexen bestaande woonruimten (appartementen) aan de bestemming tot bewoning mogen worden onttrokken;
 4. de woonruimte onderdeel uitmaakt van een woningcomplex, gelegen binnen het gebied 2, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende tekening (bijlage 1) en als gevolg van de gevraagde vergunning minder dan 50% van de tot bewoning bestemde woonruimten (appartementen) niet meer behoort tot de permanent bewoonde woonruimten (appartementen), met dien verstande, dat binnen de in dit gebied 2 gelegen straten ten hoogste 25% van de tot bewoning bestemde panden, geen deel uitmakend van een woningcomplex, aan de bestemming tot bewoning mogen worden onttrokken;
 5. de gevraagde onttrekking bedoeld is voor short stay, airbnb, verhuur ten behoeve van recreatief nachtverblijf of verhuur ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
 - g. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 kan tevens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; voordat hieraan toepassing wordt gegeven, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van die wet om een advies als bedoeld in artikel 9 van dezelfde wet worden gevraagd.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een woonruimte een specifieke vergunning tot onttrekking aan de bewoning verlenen voor de tijdelijke huisvesting van een expatriate of inleenkracht, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - uit een bij de aanvraag te overleggen werkgeversverklaring moet komen vast te staan, dat, in het geval de aanvraag de tijdelijke huisvesting van een expatriate betreft, deze voor een bepaalde termijn voor tijdelijk te verrichten werkzaamheden naar Nederland is uitgezonden;
 - uit een bij de aanvraag te overleggen werkgeversverklaring moet komen vast te staan, dat, in het geval de aanvraag de tijdelijke huisvesting van een inleenkracht betreft, deze voor een bepaalde termijn voor tijdelijk te verrichten werkzaamheden is ingeleend;
 - de eigenaar, bij indiening van de aanvraag, een schriftelijke verklaring overlegt, dat na afloop van de termijn voor de tijdelijk te verrichten werkzaamheden, de woonruimte voor permanente bewoning zal worden aangewend, behoudens verlenging voor dezelfde persoon, eveneens blijkend uit een werkgeversverklaring; deze voorwaarde zal aan de vergunning worden verbonden;
 - in de woonruimte mogen ten hoogste twee expatriates of inleenkrachten worden gehuisvest.
4. Burgemeester en wethouder weigeren de vergunning als bedoeld in lid 2, indien niet voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na voorafgaande raadpleging van de gemeenteraad, het gebied, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende tekening (bijlage 1), te wijzigen of aan te passen.

Artikel 6 Leefbaarheid

1. De toets aan leefbaarheid heeft betrekking op:
 - a. de fysieke leefbaarheidseisen:
 - de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte ingeval van omzetting;
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte;
 - normen voor geluidsisolatie;
 - inpandige berging en stallingsruimte voor fietsen;
 - andere fysieke aspecten, die de leefbaarheid negatief beïnvloeden;
 - b. de vraag of een inbreuk op of aantasting van een geordend woon- en leefmilieu en de leefbaarheid in de omgeving van het pand, waarop de aanvraag betrekking heeft, redelijkerwijs valt te verwachten.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
 - a. een beleidsnotitie en beleidsregels op te stellen, te wijzigen of aan te vullen ten aanzien van de leefbaarheidstoets als bedoeld in lid 1;
 - b. een gebied, wijk of straat aan te wijzen, waar het met het oog op een geordend woon- en leefmilieu ongewenst is, dat er sprake is van meer zelfstandige of onzelfstandige woonruimten;
 - c. voor een gebied, wijk of straat een quotum vast te stellen voor het aantal te verlenen vergunningen per kalenderjaar.

Artikel 7 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie voor bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in artikel 5, onder e, voor een vergunning bestaat uit het, onmiddellijk voorafgaand aan het definitief verlenen van de vergunning, betalen van onderstaande bedragen:
 - a. € 12.500,- voor het splitsen van woonruimte per toegevoegde woning ten opzichte van de oorspronkelijke, of een latere onherroepelijke, bouwvergunning/omgevingsvergunning bouwen; indien het betreft een tot bewoning bestemde, maar niet feitelijk-bouwkundig aanwezige woonruimte, wordt die tot woning bestemde ruimte als één woning beschouwd;

- b. € 4.000,- voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte per gevormde onzelfstandige woonruimte onder aftrek van het ten tijde van de aanvraag aanwezige aantal woon- en slaapkamers met een grotere oppervlakte dan 12 m² in de oorspronkelijke zelfstandige woonruimte (woning), zoals dat blijkt uit de geldende bouwvergunning of omgevingsvergunning bouwen.
2. Indien de financiële compensatie niet of niet tijdig is voldaan, leidt dit tot het weigeren van de vergunning, zoals voorgeschreven in artikel 5, lid 1, sub e.
3. Financiële compensatie is niet verschuldigd, indien een pand, dat feitelijk in gebruik is overeenkomstig een geldende omzettingsvergunning, wordt omgevormd (gesplitst) in ten hoogste het aantal zelfstandige woningen, dat op grond van de fysieke eisen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Beleidsnotitie en beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte' mogelijk is; de omzettingsvergunning wordt per dezelfde datum als de datum van verlening van de voor de woningvorming vereiste splitsingsvergunning en/of de omgevingsvergunning bouwen ingetrokken.
4. Deze compensatiegelden zullen door burgemeester en wethouders worden aangewend in het kader van de leefbaarheid en/of ten behoeve van de volkshuisvesting.
5. Het bepaalde in titel 4.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Bestuursrechtelijke geldschulden) is van toepassing.

Artikel 8 Voorwaarden

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3 worden door burgemeester en wethouders voorwaarden verbonden over:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning;
 - b. de periode, waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - c. de leefbaarheid en een geordend woon- en leefmilieu;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. het voorkomen van hinder en overlast;
 - f. aan een omzettingsvergunning wordt tevens de voorwaarde verbonden, dat een revisie van de vergunning binnen iedere drie jaar na dagtekening door de vergunninghouder wordt aangevraagd;
 - g. aan een onttrekkingsvergunning wordt in ieder geval de voorwaarde verbonden, dat de woning uitsluitend mag worden bewoond door het huishouden van de vergunninghouder en niet mag worden aangewend en gebruikt voor, short stay, airbnb of voor verhuur ten behoeve van recreatieve of permanente bewoning dan wel ten behoeve van een andere, al dan niet bedrijfsmatige, functie.
 - h. aan een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 5, lid 2, wordt tevens de voorwaarde verbonden, dat, na afloop van de uit de werkgeversverklaring blijkende termijn voor het verrichten van de tijdelijke werkzaamheden door de expatriate of inleenkracht, de woonruimte weer voor permanente bewoning in gebruik zal worden genomen.
2. Voor het aanvragen, achteraf aanvragen en verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 3 is een bedrag aan leges verschuldigd, zoals bepaald in de Legesverordening Vlissingen.

Artikel 9 Intrekken en vervallen

1. De vergunning, als bedoeld in artikel 3, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, indien:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningvorming, onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden, dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden niet worden nageleefd;
 - d. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; voordat hieraan toepassing wordt gegeven, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies als bedoeld als bedoeld in die wet worden gevraagd;
 - e. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het desbetreffende pand;

2. De vergunning, als bedoeld in artikel 3 vervalt van rechtswege, indien:
 - a. de woning, woonruimte of het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren, nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld, dat weer van de vergunning, overeenkomstig alle daarin gestelde voorwaarden, gebruik wordt gemaakt;
 - b. de vergunninghouder het gebruik van de woning, woonruimte of het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, beëindigt;
 - c. burgemeester en wethouders geven een schriftelijke bevestiging van het vervallen van rechtswege van een vergunning.

Artikel 10 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, artikel 2 van deze verordening of het handelen in strijd met de eisen en voorwaarden, bedoeld in de artikelen 5, 6 (leefbaarheidseisen) en 8 (voorwaarden vergunning) van de verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Het college legt een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in eerste lid overeenkomstig kolom A van onderstaande tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen, genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van onderstaande tabel.

	Kolom A	Kolom B
	Boete 1e overtreding	Boete 2e en volgende overtreding
Omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (artikel 3, sub b) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (artikel 3, sub b) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 15.000,-	€ 20.500,-
Onttrekken van woonruimte (artikel 3, sub a) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500,-	€ 10.000,-
Onttrekken van woonruimte (artikel 3, sub a) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 15.000,-	€ 20.500,-
Splitsing van woonruimte (artikel 3, sub c) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500,-	€ 10.000,-
Splitsing van woonruimte (artikel 3, sub c) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 15.000,-	€ 20.500,-
Niet tijdig revisie omzettingsvergunning aanvragen (artikel 8, lid 2)	€ 3.000,-	€ 6.000,-

Artikel 11 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde, zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren heeft de bevoegdheid als genoemd in artikel 34 van de Huisvestingswet 2014, wat inhoudt, dat deze bevoegd is, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de eigenaar en/of bewoner.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen, waarin deze verordening niet voorziet of waarin onverkorte toepassing voor één of meer belanghebbenden tot ongekennde hardheid of grote onbillijkheid zou leiden in verhouding tot de met deze verordening te dienen doelen, een gemotiveerd besluit te nemen om van deze verordening af te wijken, waarbij zij zich primair laten leiden door overwegingen, die betrekking hebben op de bescherming van de woningvoorraad en/of op de bescherming van een geordend woon- en leefmilieu ten behoeve van de leefbaarheid in het desbetreffende specifieke geval.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 13 Intrekking en overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Vlissingen 2017 is ingetrokken.

2. Verleende vergunningen op grond van de Huisvestingsverordeningen Vlissingen 2013, 2015 en 2017 en de Verordening Recreatiewoningen 1994 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
3. Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 3 en 4, die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van deze verordening, en waarop op die datum nog niet is beslist, worden beoordeeld volgens hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017, voor zover dit voor de aanvrager gunstiger is.
4. Geldende omzettingsvergunningen op grond van de Huisvestingsverordeningen Vlissingen 2013, 2015 en 2017 blijven tenminste één jaar na de inwerkingtreding van deze verordening van kracht. Deze zullen worden gereviseerd bij de eerstvolgende herziening van de Huisvestingsverordening. De vergunninghouder moet vanaf het moment van inwerkingtreding van die nieuwe verordening binnen 6 maanden een revisievergunning aanvragen.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de “Huisvestingsverordening Vlissingen 2021”.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering d.d. 11 maart 2021

De griffier, De voorzitter,

mr. F. Vermeulen drs. A.R.B. van den Tillaar