

Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

De raad van de gemeente Sluis,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023;
Gelezen de regionale woonvisie, het visiedocument “Krachtig Verbonden” en het beleidsplan “Woon-
doelen waarmaken in Sluis”;
Gelezen de ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024, bij raadsbesluit van 9 februari 2023
vrijgegeven voor inspraak en de op dit ontwerp ingediende zienswijzen;
Gelezen de Notitie beantwoording Zienswijzen “Samenvatting en beantwoording zienswijzen Beleidsplan
Wonen gemeente Sluis”;
Gelet op artikel 149 Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014;
Besluit vast te stellen de volgende verordening:
Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- b. Bed & Breakfast: het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
- c. Bedrijfsmatige exploitant: een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon (zoals een VVE vastgoedbeheer, landelijke partijen zoals Roompot, Molecaten, Landal en Droomparken en lokale partijen zoals de SaVerKa Verhuurkantoren) die zich bezighoudt met toeristische verhuur;
- d. Bewoner: een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
- e. Digitaal platform: diegene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- f. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde tenminste meer dan de helft van het aantal nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- g. Huishouden: één (alleenstaande) of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren alsmede familieleden in de eerste graad van die personen;
- h. Openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek;
- i. Toeristische verhuur: het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de basisregistratie personen (BRP), niet zijnde korte tijdelijke (arbeid gerelateerde) huisvesting;
- j. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die anders dan als hoofdverblijf wordt gebruikt voor verblijf;
- k. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner(s) tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor toeristische verhuur;
- l. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- m. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- n. WOZ-waarde: de op grond van de artikelen 22, 23 en 24 Wet waardering onroerende zaken toegekende waarde welke jaarlijks wordt vastgesteld;
- o. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen het grondgebied van de gemeente Sluis.
2. Als woonruimten als bedoeld in artikel 21 en artikel 23b, eerste en tweede lid van de wet zijn bedoeld alle woonruimten binnen alle woonkernen van de gemeente Sluis. De grenzen aan deze woonkernen zijn vastgelegd in de kaarten in bijlage A bij deze verordening.

Paragraaf 2 Tweede woningen

Artikel 3 Verbodsbepaling

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, gelegen in het gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander zonder dat hij, zij of die ander zijn hoofdverblijf in deze woonruimte heeft.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor die woonruimte die op de laatst bekende peildatum een WOZ-waarde heeft hoger dan € 355.000.
4. 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 de Basisregistratie personen, terwijl uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres ook daadwerkelijk als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. De in artikel 3 bedoelde vergunning kan per woonruimte door de eigenaar aangevraagd worden bij burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvraag bevat in ieder geval de persoonsgegevens van de aanvrager, een bewijs van inschrijving in (een buitenlands equivalent van) de BRP van de gemeente waar hij zijn hoofdverblijf heeft, een bewijs van eigendom van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd en de motivering van de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent de wijze van aanvragen en de gegevens die daartoe moeten worden verstrekt.
4. Voor het behandelen van een aanvraag worden leges geheven conform de vigerende legesverordening.

Artikel 5 Weigerings-, verlenings- en intrekingsgronden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 25 van de Wet kan een vergunning worden geweigerd indien:
 - a. 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;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het verlenen van een vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte.
2. Het college verleent een vergunning in ieder geval indien de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening reeds als tweede woning wordt gebruikt door die aanvrager. De datum van een ondertekend koopcontract en een op naam gestelde aanslag forensenbelasting kunnen als bewijsmiddel bij de aanvraag worden ingezet.
3. Het college kan de verleende vergunning intrekken:
 - a. indien de vergunning is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - b. indien de woning anders dan als tweede woning wordt gebruikt;
 - c. Indien de woning wordt verhuurd, anders dan bedoeld in paragraaf 3;
 - d. indien in strijd wordt gehandeld met de aan de vergunning verbonden voorwaarden.
4. Het college stelt ten aanzien van het bepaalde in lid 1 beleidsregels vast.

Artikel 6 Vergunning

1. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 4 binnen 8 weken na ontvangst van die aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning. Aan de vergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat de tweede woning, behoudens het gestelde in paragraaf 3, uitsluitend mag worden gebruikt door de eigenaar(s) en diens huishouden.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte. De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.
4. In afwijking van het derde lid kan de vergunning worden vererfd of overgedragen aan de nieuwe eigenaar van die woonruimte indien deze woonruimte aantoonbaar in gebruik is als tweede woning de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening en de woonruimte vanaf dat moment onafgebroken in gebruik is geweest als tweede woning.

Artikel 7 Overgangsrecht

Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014.

Paragraaf 3 Toeristische verhuur

Artikel 8 Registratieplicht

1. Het is verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast.
2. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte voor toeristische verhuur, daaronder begrepen Bed & Breakfast, als bedoeld in het eerste lid te publiceren zonder dat daarbij het registratienummer is vermeld.
3. Een registratienummer of bedrijfsmatige exploitant dient continue van buitenaf zichtbaar vermeld te staan.
4. Een registratienummer dat is aangevraagd onder de werking van de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022, ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze verordening, wordt geacht een registratienummer te zijn als bedoeld in dit artikel.

Artikel 9 Meldingsplicht en nachtcriterium

1. Onverminderd artikel 8 is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor toeristische verhuur in gebruik te gaan zonder dat de aanbieder de betreffende overnachting voorafgaand aan die overnachting aan burgemeester en wethouders heeft gemeld.
2. Onverminderd het eerste lid is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor meer dan 28 (achtentwintig) nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
3. Het bedoelde in het eerste en tweede lid geldt voor vakantieverhuur, zijnde toeristische verhuur met uitzondering van Bed&Breakfast.

Artikel 10 Aanvraag registratienummer en meldingen

1. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 8 lid 1 worden gedaan door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een melding als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt gedaan door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

Artikel 11 Publicatieverbod

Het is verboden voor diegene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte om een aanbieding voor toeristische verhuur gedurende de rest van het kalenderjaar te tonen indien diegene door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 28 nachten in dat jaar in gebruik is genomen.

Artikel 12 Verbod toeristische verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar, voorafgaand aan de constatering door een toezichthouder van een overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Paragraaf 4 Opkoopbescherming

<RESERVEREN>

Paragraaf 5 Handhaving en slotbepalingen

Artikel 13 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21, 23a en 23b van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig tabel 1 uit bijlage B.

Artikel 14 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onevenredige gevolgen leidt, ten gunste van een belanghebbende af te wijken van deze verordening.

Artikel 15 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024;
2. De Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022 wordt ingetrokken per 1 januari 2024.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Aldus vastgesteld in de gemeenteraad van 22 juni 2023.

De griffier De voorzitter

mr. P.T.G. Claeijs mr. M.M.D. Vermue

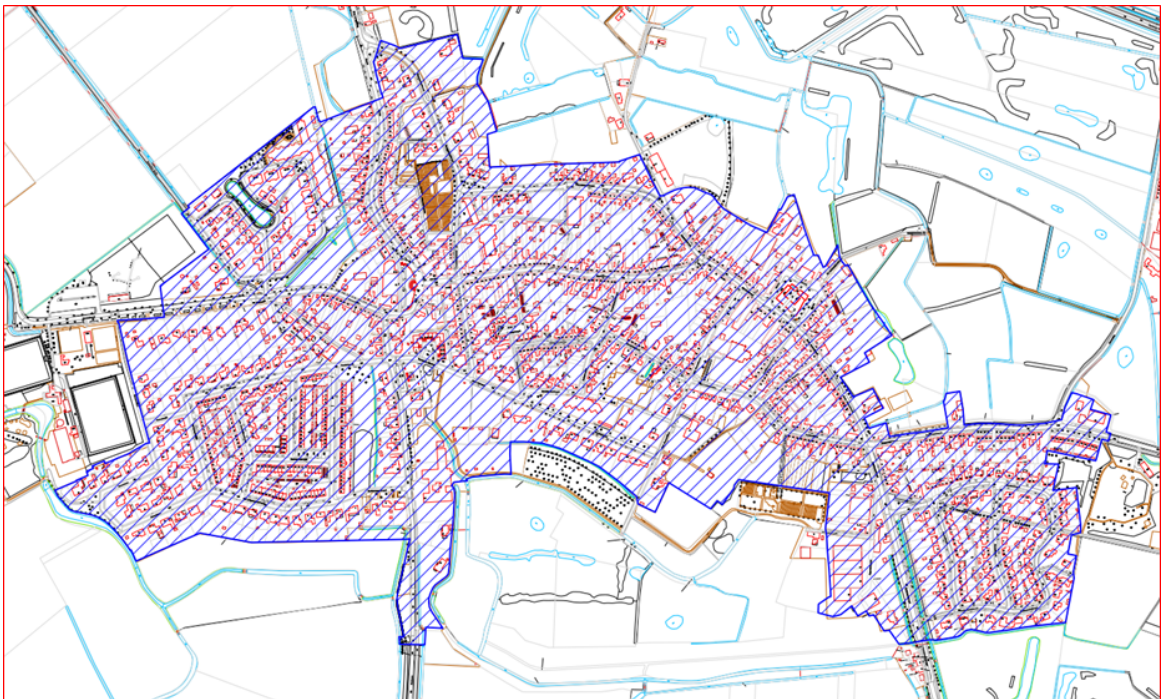
Bijlage A Kaarten toepassingsbereik

Als woonkernen in de zin van artikel 2, tweede lid, zijn opgenomen de kernen:

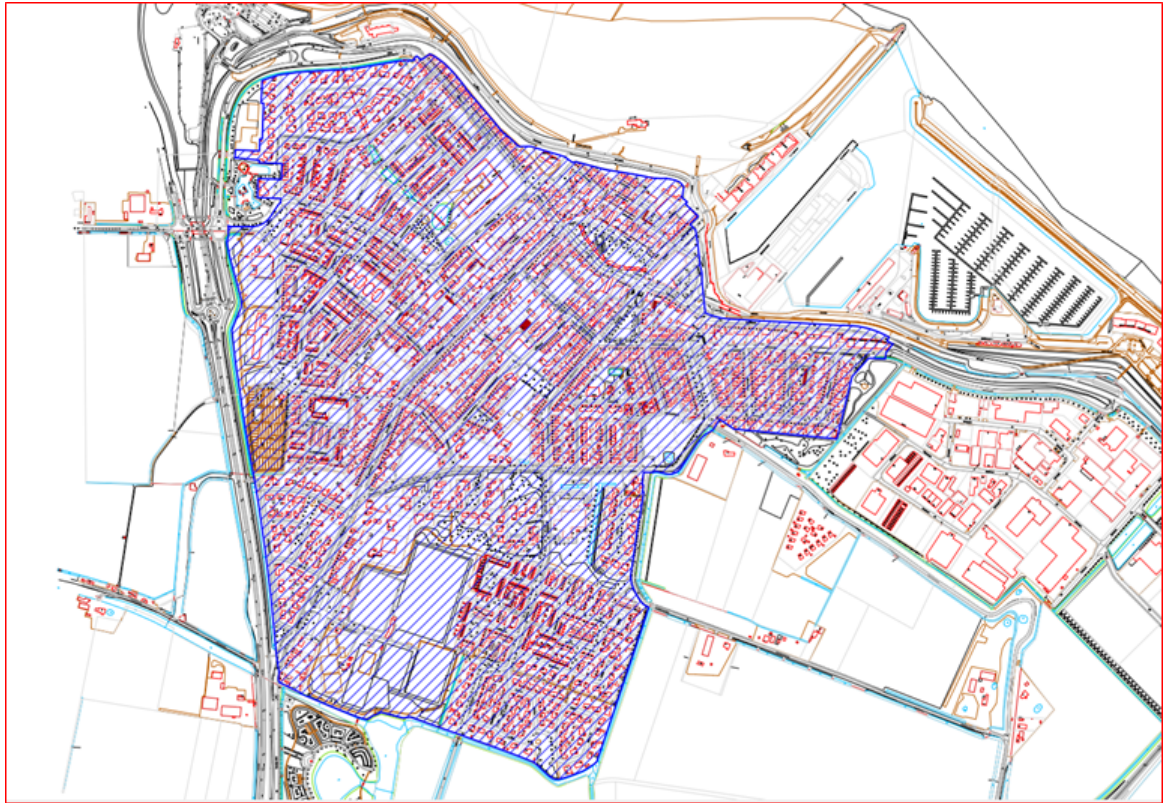
- A. Aardenburg;
- B. Breskens;
- C. Cadzand;
- D. Eede;
- E. Groede;
- F. Hoofdplaat;
- G. IJzendijke;
- H. Nieuwvliet;
- I. Oostburg;
- J. Retranchement;
- K. Schoondijke;
- L. Sint Kruis;
- M. Sluis;
- N. Waterlandkerkje;
- O. Zuidzande.

Conform de begrenzing zoals opgenomen in onderstaande kaarten:

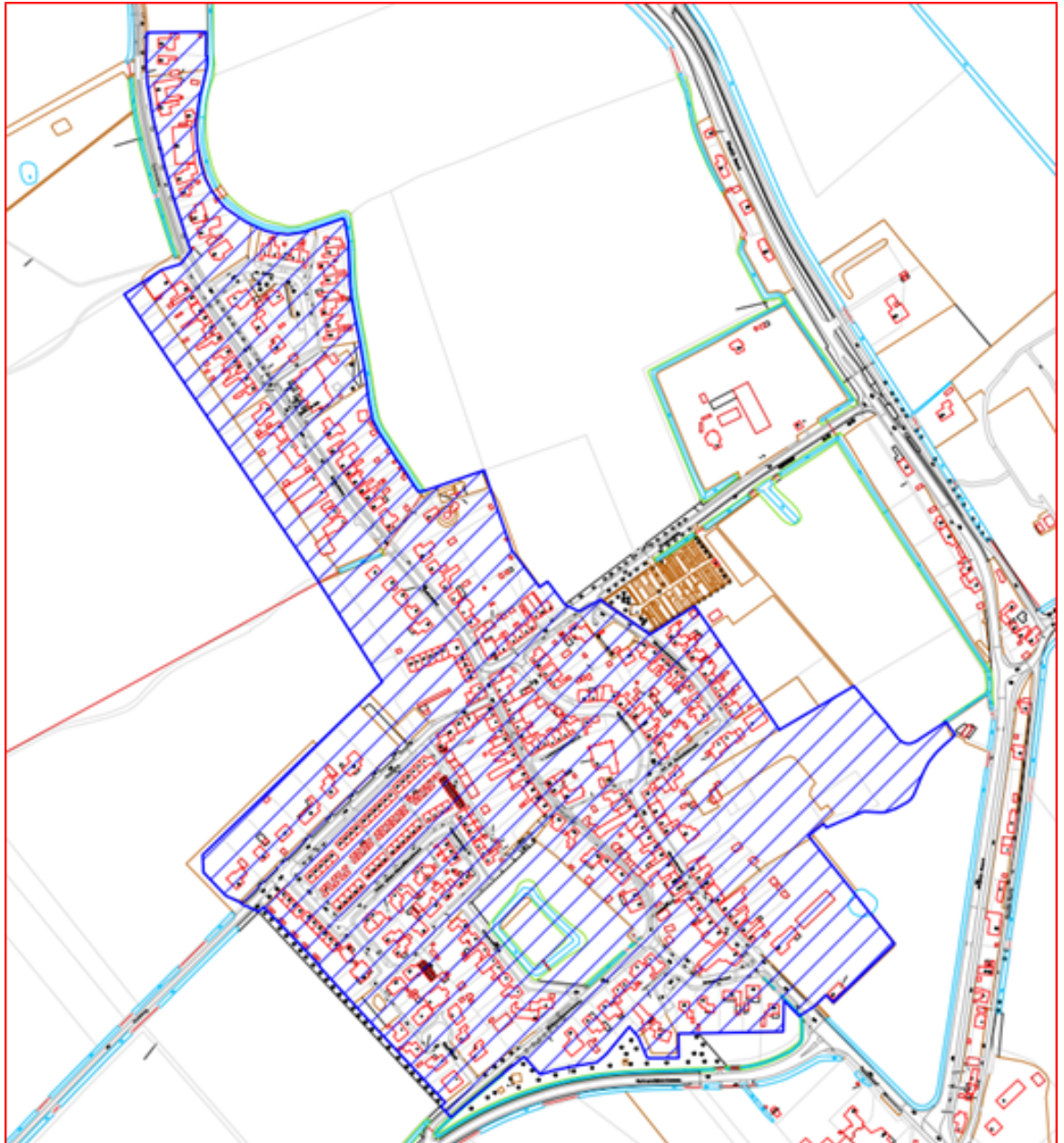
Aardenburg



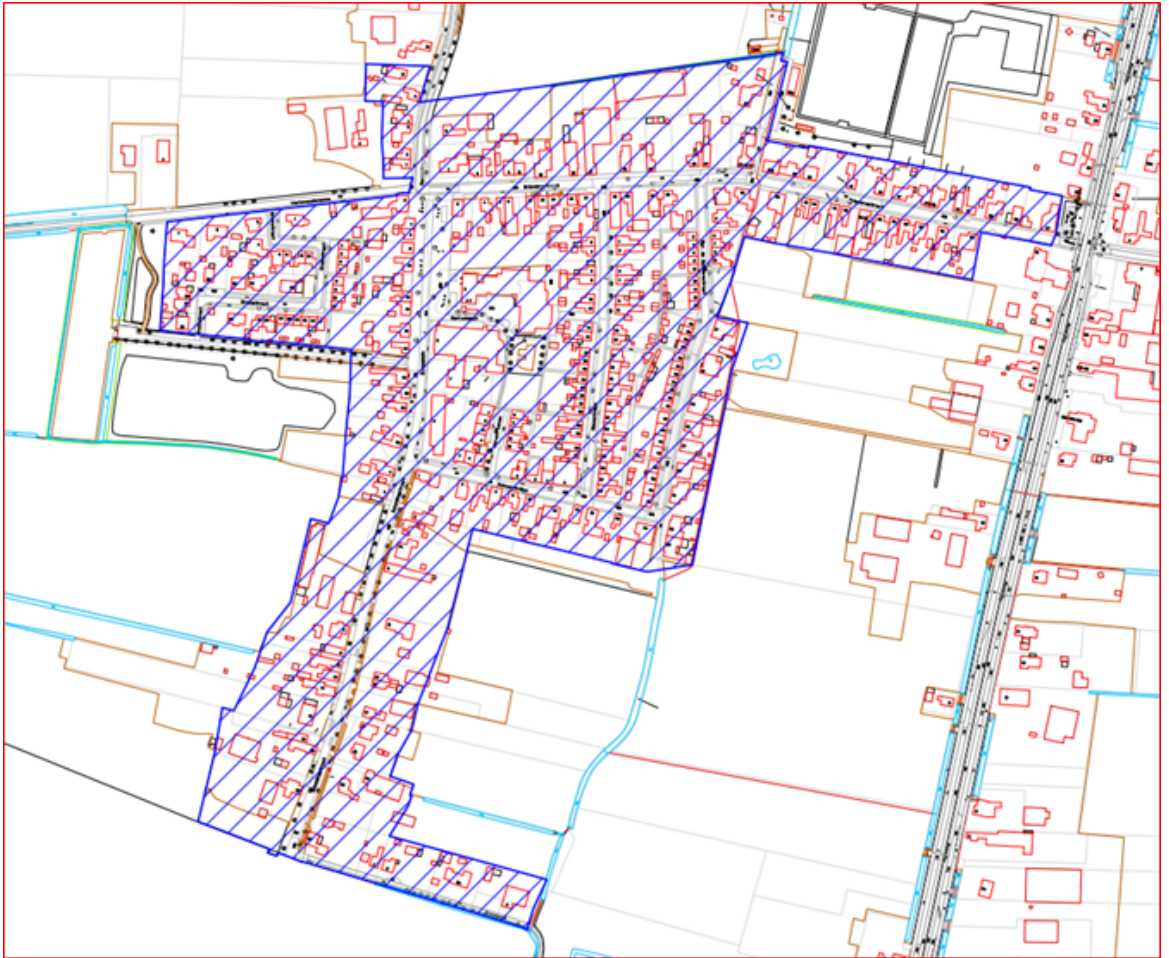
Breskens



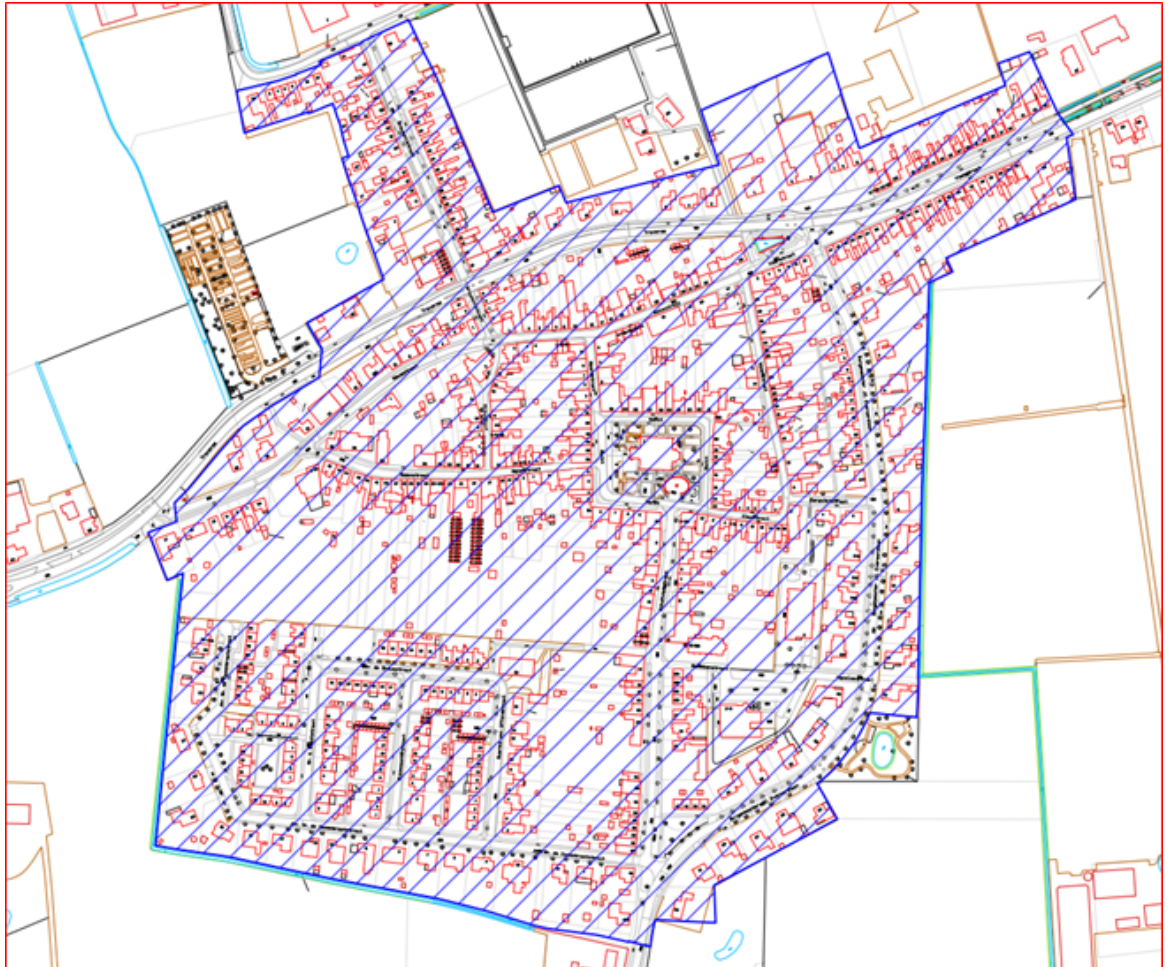
Cadzand



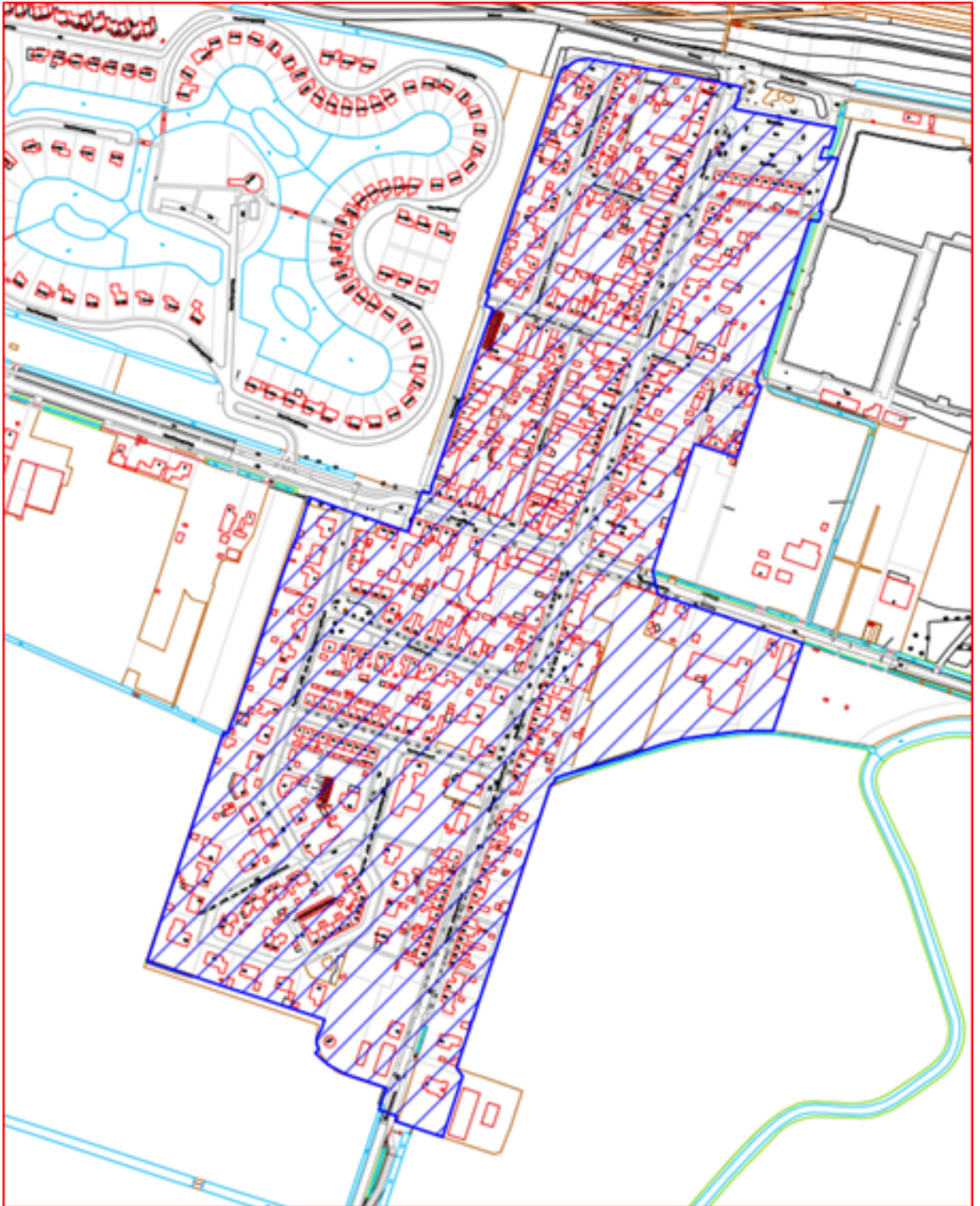
Eede



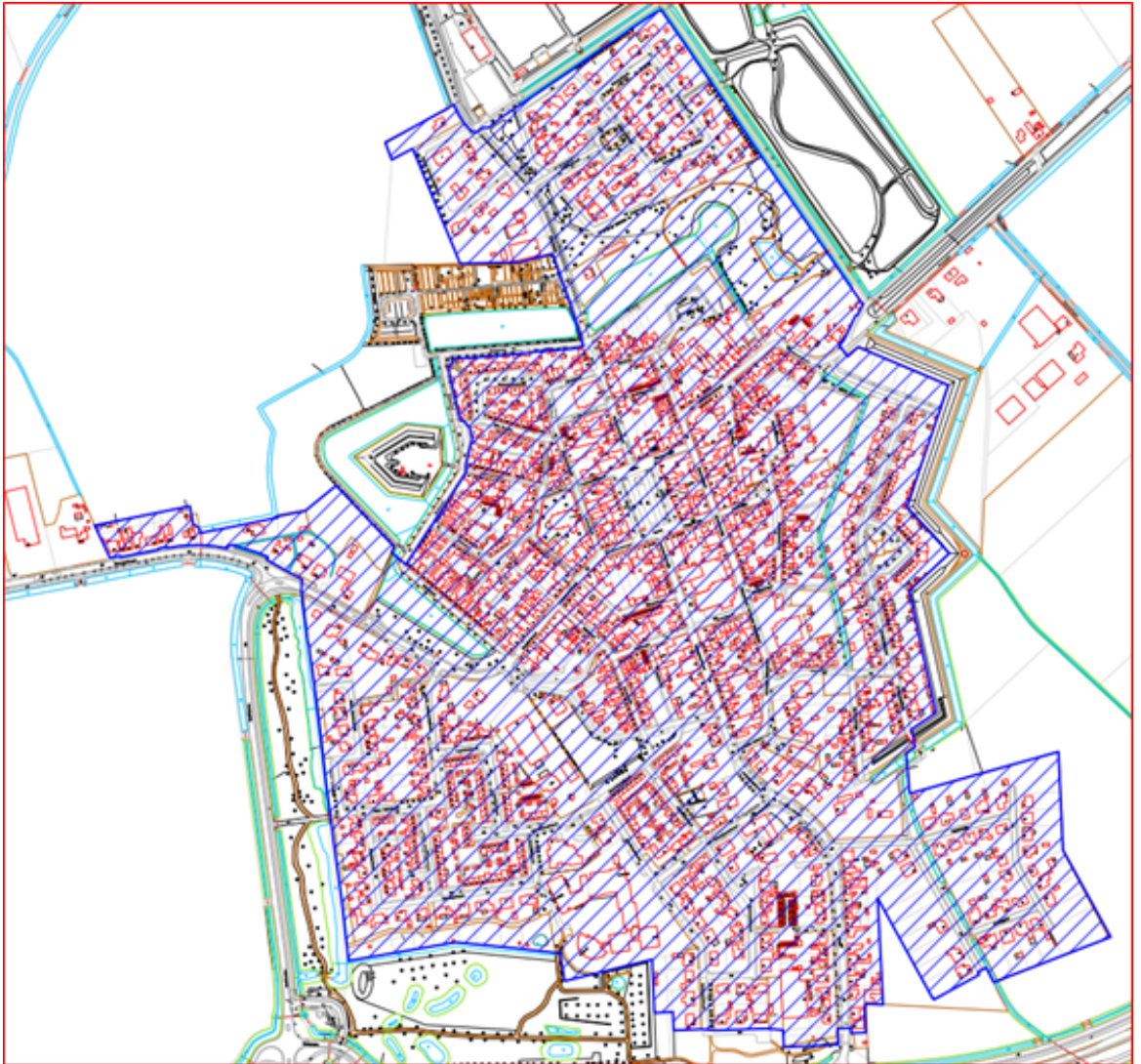
Groede



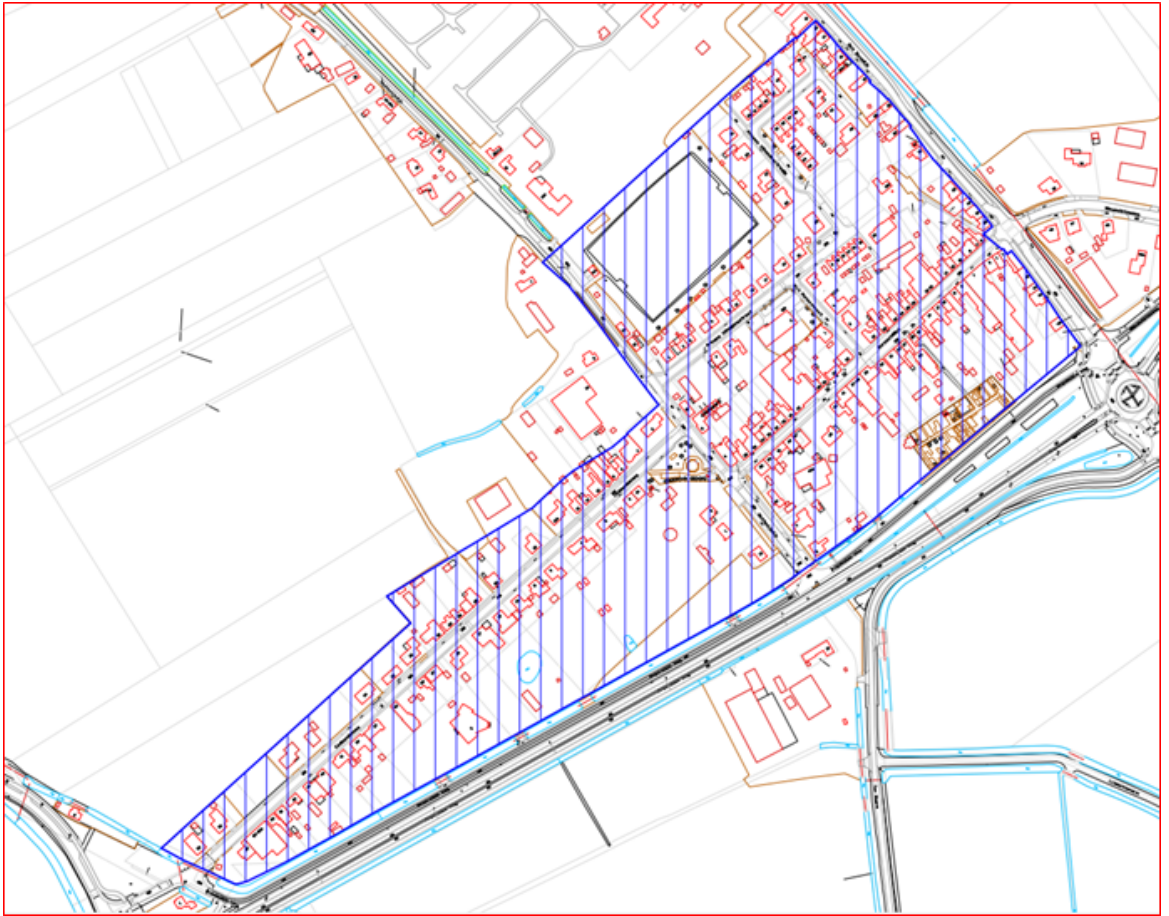
Hoofdplaat



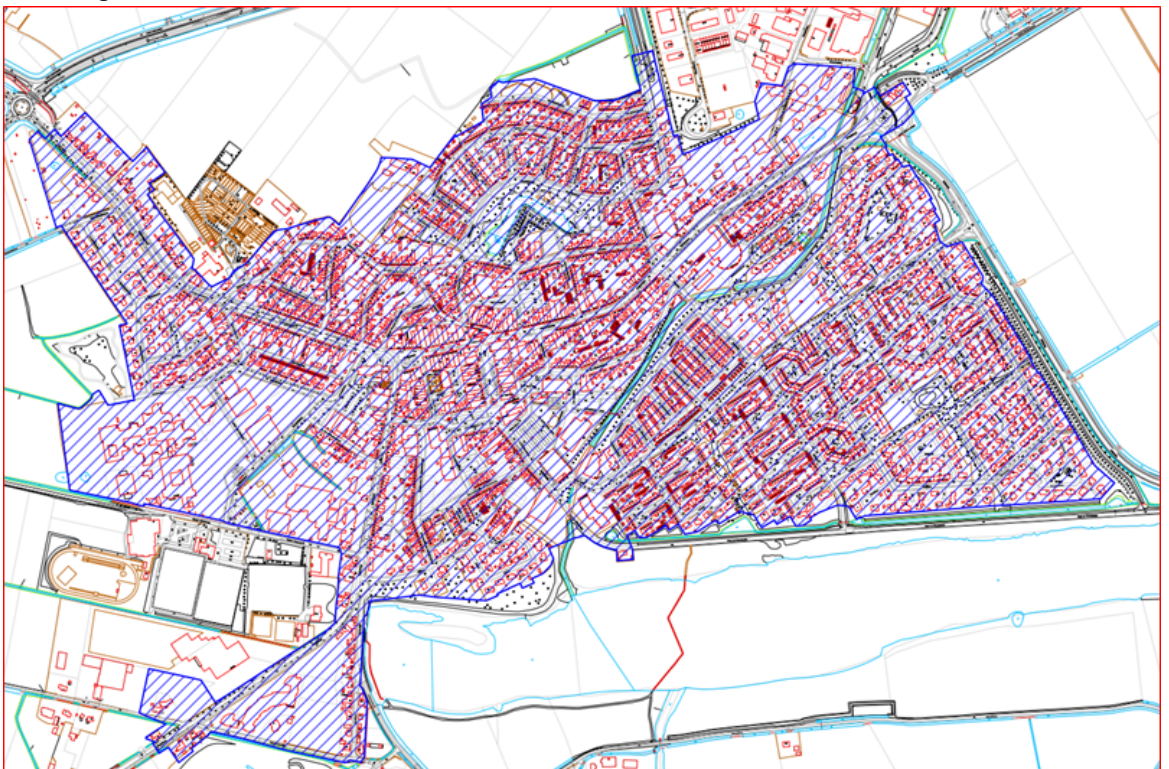
IJzendijke



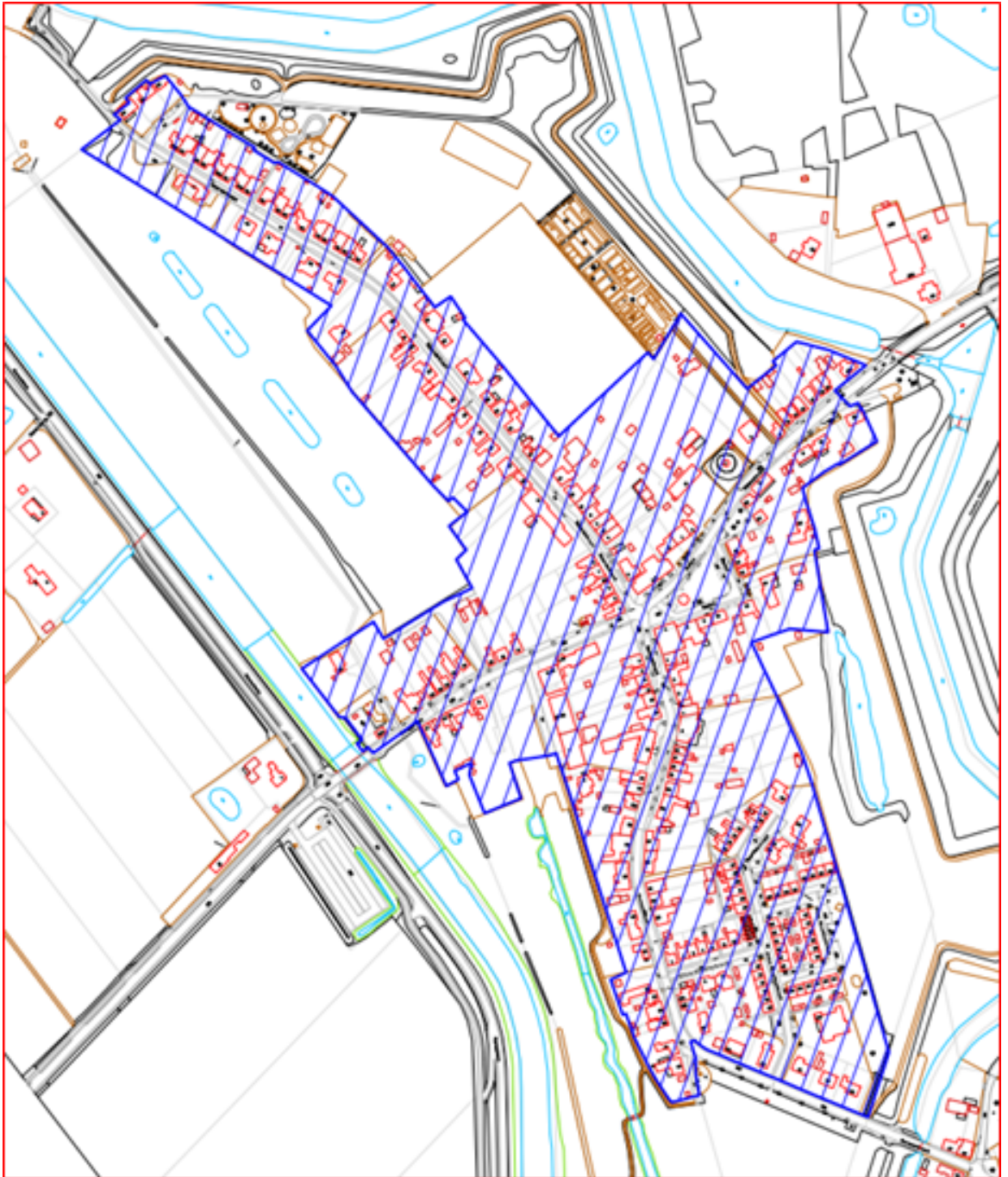
Nieuwvliet



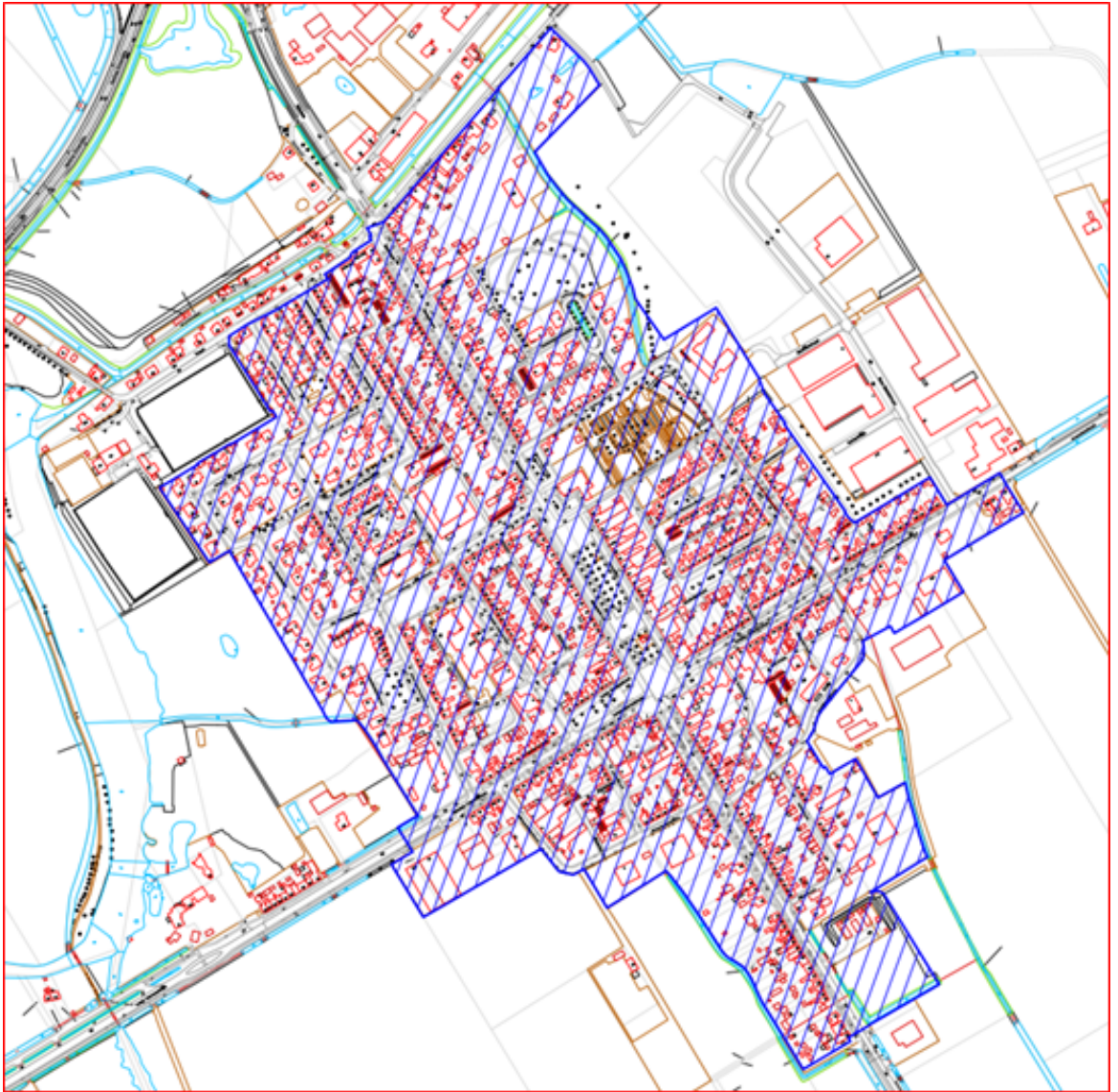
Oostburg



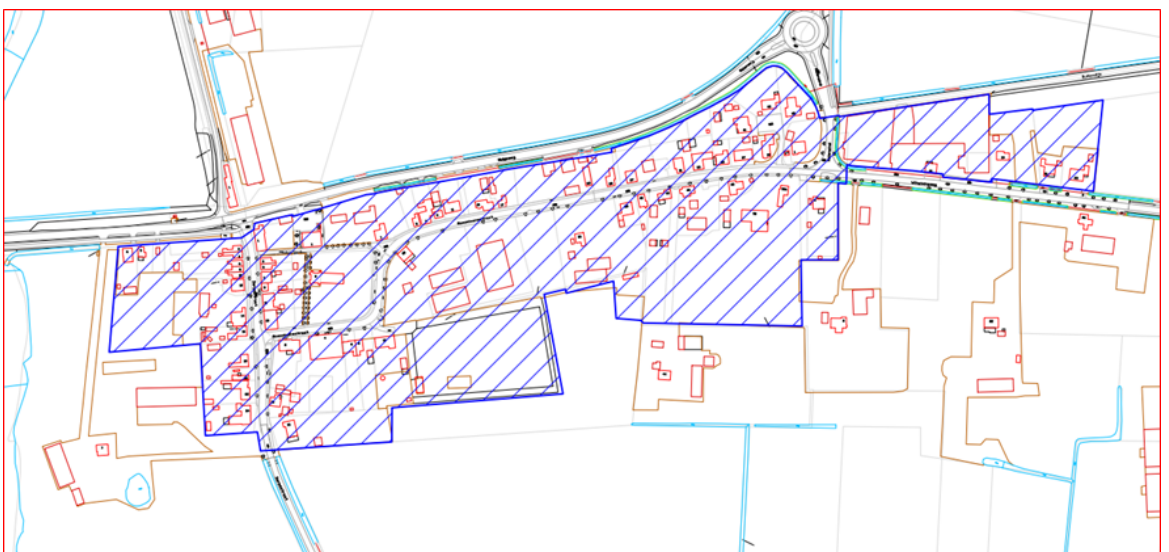
Retrachement



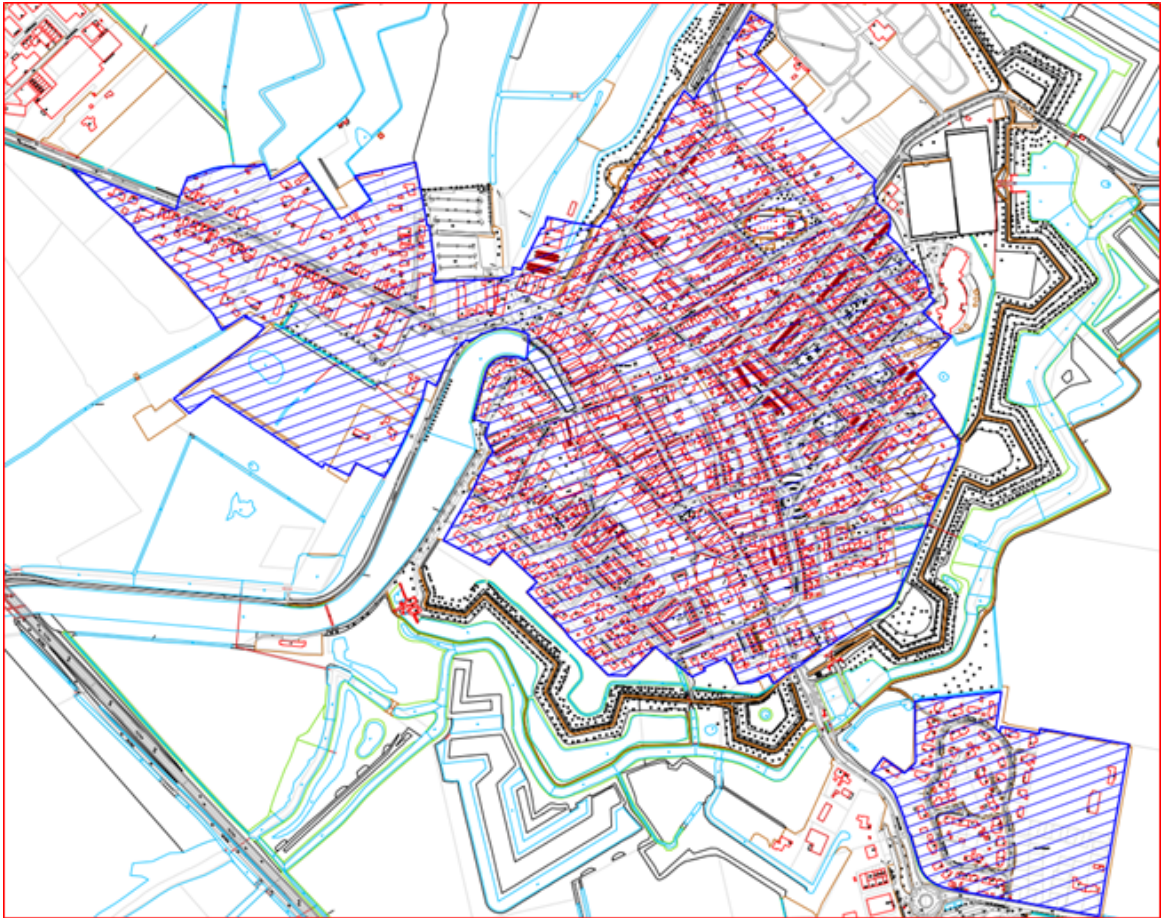
Schoondijke



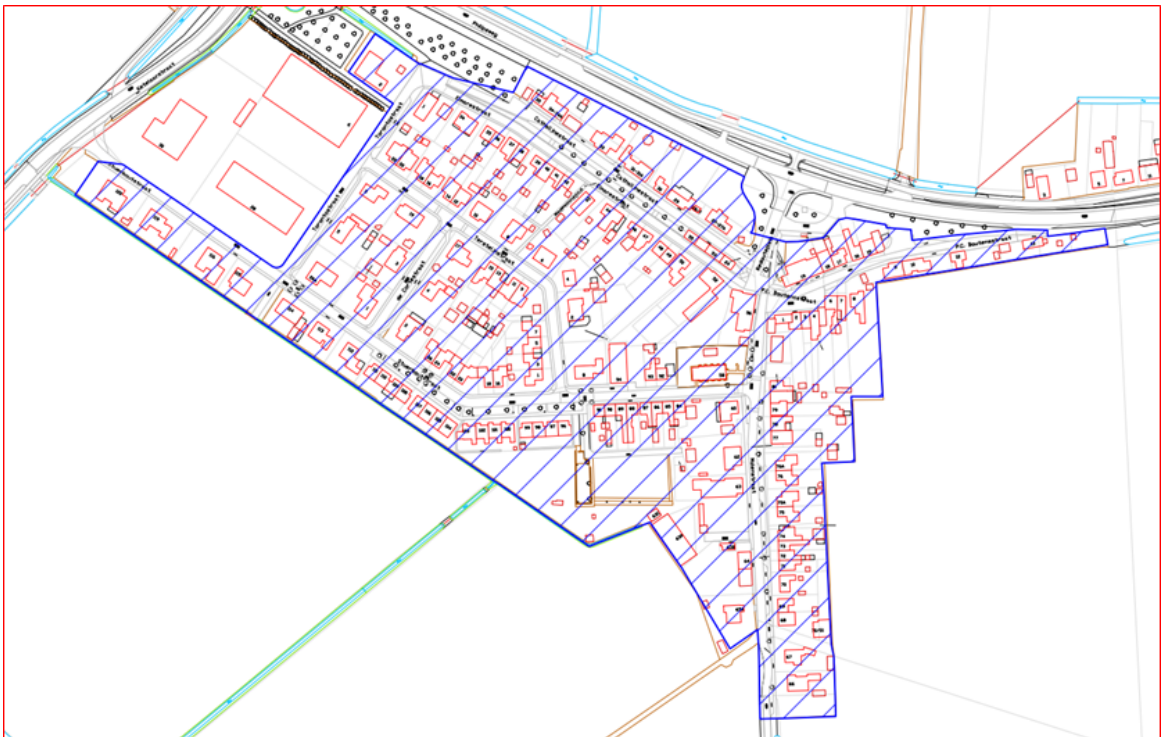
Sint Kruis



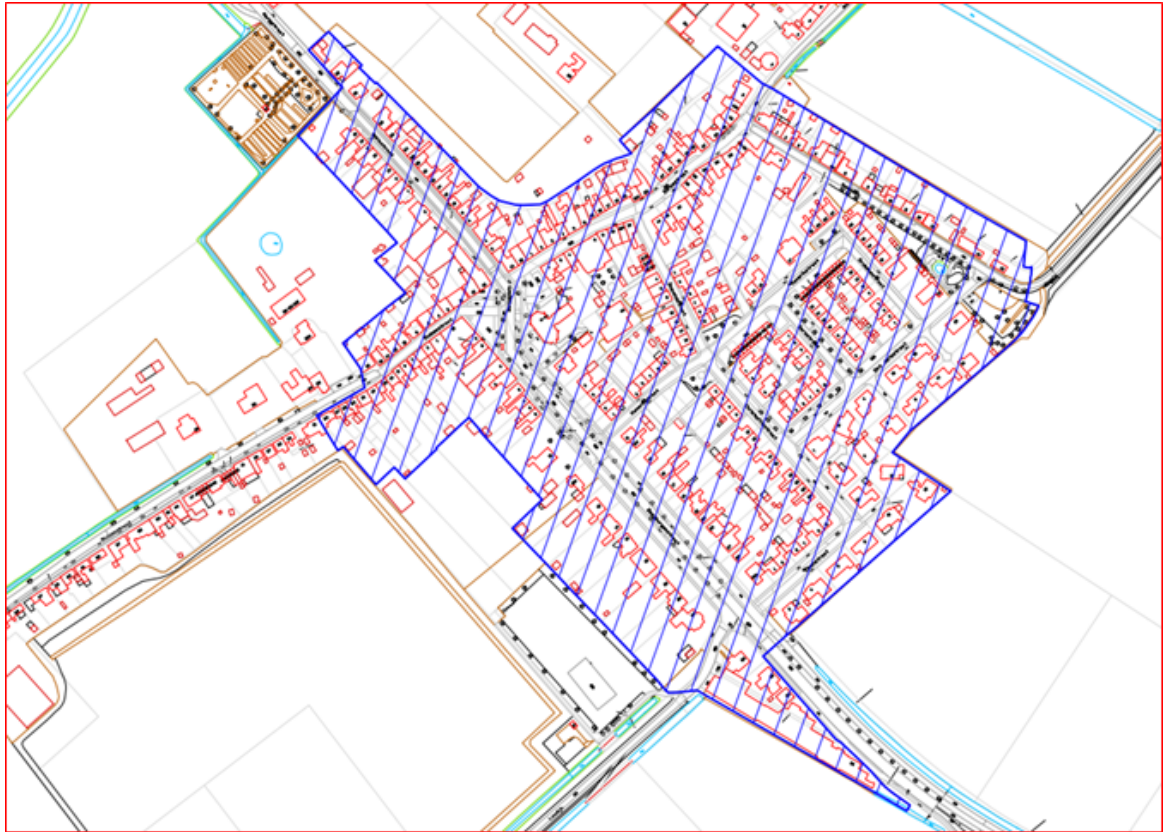
Sluis



Waterlandkerkje



Zuidzande



Bijlage B Tabel bestuurlijke boete zoals bedoeld in artikel 13 lid 2

Overtreding	Wettelijke grondslag	Grondslag verordening	Boetemaximum
Het zonder vergunning onttrekken van woonruimte voor het gebruik van die woonruimte als tweede woning	Artikel 21 Hww	Artikel 3	€ 22.500
Schending van de registratieplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a Hww	Artikel 8	€ 9.000
Schending van de meldingsplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder voorafgaande melding	Artikel 23b Hww	Artikel 9 lid 1	€ 9.000
Schending van het nachtcriterium: het in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur gedurende meer dan 28 nachten per jaar	Artikel 23b Hww	Artikel 9 lid 2	€ 22.500