

Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2023

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de artikelen 2, 4, lid 1, onder b, 21 t/m 27, 35 en 39 t/m 45 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T :

vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2023, luidend als volgt:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begrippen

- 1. Bewoning**
Het permanent bewonen van een woonruimte en daar hoofdverblijf hebben, zoals bedoeld in de Basisregistratie Personen (BRP).
- 2. College**
Het college van burgemeester en wethouders van Middelburg
- 3. Datum van inschrijving**
Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- 4. Gebruiksoppervlakte**
De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- 5. Huishouden**
Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- 6. Onzelfstandige woonruimte**
Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
- 7. Pand**
Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 8. Vergunning toeristische verhuur**
Een op naam van de eigenaar van het pand gestelde vergunning als bedoeld in artikel 23c van de wet.
- 9. Vergunning wijziging woonruimtevoorraad**
Een op naam van de eigenaar van het pand gestelde vergunning als bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet.

10. *Wet*
Huisvestingswet 2014
11. *Wezenlijke voorzieningen*
Douche- en/of badruimte, toilet en keuken die ten minste bestaat uit een kraan/spoelbak en een opstelplaats voor koken.
12. *Woonruimte*
Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
13. *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 moeten worden gedeeld. Voor de zelfstandige woonruimte is tevens een bouwvergunning of omgevingsvergunning activiteit bouwen vereist dan wel verleend en is op grond van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), van gemeentewege een huisnummer toegekend (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 tot de volgende WOZ-waarden:

- Woningen met een WOZ waarde onder € 245.000,- in de wijken Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland, Nieuw Middelburg en Stroomwijk/'t Zand;
- Woningen met een WOZ waarde onder € 300.000,- in de wijken Arnemuïden, Binnenstad, Griffioen, Klarenbeek, Middelburg zuid en Sint Laurens;
- Woningen met een WOZ waarde onder € 355.000,- (gerelateerd aan de kooprijsgrens voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2022, t.w. € 355.000,-) in de wijken Brigdamme, Mortiere en Veersepoort.¹

Artikel 3 Vergunningplicht wijziging woonruimtevoorraad

1. Het is verboden om zonder vergunning voor wijziging(en) in de samenstelling van de woonruimtevoorraad (hierna: vergunning) een woonruimte zoals aangewezen in artikel 2:
 - a. anders dan ten behoeve van:
 - de bewoning of
 - het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
 - c. anders dan ten behoeve van:
 - de bewoning of
 - het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
 - d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten, waaronder ook begrepen de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. de woning te onttrekken ten behoeve van recreatieve verhuur.

1) Indeling is gebaseerd op het schaarste onderzoek uitgevoerd door de Stec groep in april 2023

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt geen vergunningplicht voor de huisvesting van één persoon in maximaal één onzelfstandige woonruimte in een zelfstandige woonruimte.
3. Het college is met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of met het oog op een geordend woon- en leefmilieu bevoegd bij aanwijzingsbesluit een gebied, wijk of straat aan te wijzen, waar het vergroten van het aantal onzelfstandige woonruimten ongewenst is.
4. Het college is met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of met het oog op een geordend woon- en leefmilieu bevoegd bij aanwijzingsbesluit voor een gebied, wijk of straat een quotum of percentage vast te stellen voor het aantal te verlenen vergunningen per kalenderjaar. In dat geval wordt ook voorzien in een transparante verdeelprocedure.

Artikel 4 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning wordt ingediend bij het college via een daartoe door hen vastgesteld (elektronisch) formulier. Het college vermeldt op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Bij de aanvraag moeten in ieder geval 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;
 - de woonlaag;
 - gebruiksoppervlakte;
 - staat van onderhoud.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming/beoogd gebruik;
 - bouwtekening/omgevingsvergunning;
 - aantal kamers/woningen;
 - aantal (toekomstige) bewoners;
 - gebruiksoppervlakte;
 - geluidsisolatieplan;
 - compartimentering brandwerendheid.
3. Uitsluitend bij voorgenomen kadastrale splitsing als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder d van deze verordening wordt in aanvulling op het bepaalde in lid 2 sub a t/m d ook verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport over het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw dat in ieder geval een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud omvat.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel worden bij voorgenomen onttrekking als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a van deze verordening de gegevens bedoeld onder lid 2 sub a, b en c verstrekt.
5. Aanvragen om vergunning worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

Artikel 5 Persoonsgebonden vergunning

1. De vergunning is persoonsgebonden en wordt op naam gesteld van de eigenaar van het pand.
2. De vergunning wijziging woonruimtevoorraad voor onttrekken en omzetten (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a en b) is overdraagbaar indien is voldaan aan de meldingsplicht en de voorwaarden als gesteld in artikel 7, lid 1 onder e en tevens in de nadere regels en beleidsregels en zich geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 6 voordoet.
3. De vergunning wijziging woonruimtevoorraad voor samenvoegen en splitsen (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub c en d) is, voor zover nog geen uitvoering aan deze vergunning is gegeven, overdraagbaar indien is voldaan aan de meldingsplicht en de voorwaarden als gesteld in artikel 7 onder e en tevens aan de nadere regels en beleidsregels en zich geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 6 voordoet.

Artikel 6 Weigeringsgronden

1. Een vergunning wordt geweigerd, indien:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van aanvrager bij de aangevraagde vergunning;
 - b. het onder a benoemde algemene belang niet of in onvoldoende mate kan worden veiliggesteld door het verbinden van 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 het betreffende pand;
 - d. 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 8, niet of niet tijdig heeft voldaan;
 - e. 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, dan wel met het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor afwijken van het omgevingsplan;
 - f. aanvrager in het jaar voorafgaand aan de vergunningaanvraag heeft gehandeld in strijd met de vergunningplicht in artikel 3 van deze verordening. Deze weigeringsgrond geldt voor de duur van een jaar na constatering van deze overtreding.
2. Een vergunning kan ook worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Voordat hieraan toepassing wordt gegeven, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur, als bedoeld in artikel 8 van die wet, om een advies als bedoeld in artikel 9 van dezelfde wet worden gevraagd.
3. Het college is bevoegd de weigeringsgronden genoemd in lid 1 onder a, b en c verder uit te werken in beleidsregels.

Artikel 7 Voorschriften

1. Aan een vergunning kunnen door het college voorschriften worden verbonden over:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning;
 - b. de leefbaarheid en een geordend woon- en leefmilieu;
 - c. het voorkomen van hinder en overlast;
 - d. de revisie van een verleende vergunning;
 - e. melding van overdracht van de eigendom van het pand ten behoeve waarvan de vergunning is verstrekt.
2. Voor het aanvragen van een vergunning is een bedrag aan leges verschuldigd, zoals bepaald in de Legesverordening Middelburg.

Artikel 8 Financiële compensatie

1. Voor het verkrijgen van een vergunning is financiële compensatie verschuldigd.
2. De financiële compensatie voor bovenwijkse voorzieningen voor een vergunning bestaat uit het, onmiddellijk voorafgaand aan het definitief verlenen van de vergunning, betalen van onderstaande bedragen:
 - a. € 12.500, - per toegevoegde zelfstandige woonruimte ten opzichte van de oorspronkelijke, of een latere onherroepelijke, omgevingsvergunning bouwen; indien het betreft een tot bewoning bestemde - maar niet feitelijk 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.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is financiële compensatie niet verschuldigd:
 - a. als een pand waarvoor een rechtsgeldige vergunning is verleend voor onttrekken, of omzetten (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a of b) in eigendom wordt overgedragen en het gebruik daarna ongewijzigd wordt voortgezet;
 - b. indien een vergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub c;
 - c. als een pand, waarvoor een rechtsgeldige vergunning is verleend voor omzetting van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub b) en als zodanig in gebruik is, wordt gesplitst in ten hoogste het aantal zelfstandige woningen dat op grond van de fysieke eisen mogelijk is gemaakt in door het college vastgestelde nadere regels.
4. De financiële compensatie wordt voldaan uiterlijk binnen één maand na schriftelijke opgave door het college.
5. De financiële compensatie wordt door het college gebruikt in het kader van de leefbaarheid en/of ten behoeve van de volkshuisvesting.

Artikel 9 Intrekken vergunning

De vergunning kan door het college worden ingetrokken, indien:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of samenvoeging (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a, b en c) of tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten (als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub d);
- 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 voorschriften niet worden nageleefd. Het college is bevoegd de intrekking van de vergunning wegens het niet naleven van aan de vergunning verbonden voorschriften;
- d. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bibob. 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;

HOOFDSTUK 3 TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 10. Vormen van toeristische verhuur

1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden:
 - a. toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;

- b. toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;
 - c. toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
 - d. toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.
 3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woonruimte, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van woonruimte bedoeld.

Artikel 11. Registratienummer

1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl. Het registratienummer wordt gratis verstrekt.
3. Het in het eerste lid bedoeld gebied is de hele gemeente Middelburg.

Artikel 12. Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 10b constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kan het college de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.
2. Het college kan in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 13. Zorgplicht aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 14. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 3 lid 1 en 11 of het handelen in strijd met de voorwaarden als bedoeld in artikel 7 van deze verordening en overtreding van de verboden bedoeld in artikel 23a derde lid en 23d van de Huisvestingswet 2014 kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. Het college legt een boete op van ten hoogste:
 - 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 vier jaar na de constatering van de eerste overtreding waarvoor een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, overeenkomstig kolom B van onderstaande tabel.

	Kolom A	Kolom B
	Boete 1e overtreding	Boete 2e en volgende overtreding
Overtreding van artikel 11 van deze verordening en de artikelen 23a derde lid en 23d van de Huisvestingswet.	€ 9.000,-	N.v.t.
Overtreding van de artikelen 3 lid 1 sub d, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 9 van deze verordening.	€ 22.500,-	
Overtreding van de artikelen 3 lid 1 sub a, b, c van deze verordening.	€ 22.500, -	€ 90.000, -

Artikel 15 Handhaving

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

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in de gevallen waarin deze verordening niet voorziet of waarin onverkorte toepassing voor één of meer belanghebbenden tot ongekeerde 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 het zich primair laat 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.

Artikel 17 Intrekking

De Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2022 wordt ingetrokken per 31 december 2023.

Artikel 18 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2023"
2. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 november 2023,
De griffier, De voorzitter,
A.A.A. Rijpert mr. H.M. Bergmann*