

Nadere regels en beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte Middelburg 2023

Burgemeester en wethouders van Middelburg;

overwegende, dat in artikel 6, lid 2 onder a. van Huisvestingsverordening (HVO) ¹ Middelburg 2023 is bepaald, dat hun college bevoegd is beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de leefbaarheidstoets;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 6 van de Huisvestingsverordening Middelburg 2023;

B E S L U I T :

vast te stellen de 'Beleidsnotitie, beleidsregels en nadere regels omzetten en splitsen van zelfstandige woonruimte'

Hoofdstuk 1. Inleiding

P.M.: over deze regeling

In dit document zijn twee soorten regels opgenomen: beleidsregels en nadere regels.

Beleidsregels:

Nadere uitleg over de wijze waarop een bevoegdheid wordt uitgeoefend. Bevatten geen rechten of plichten. De beleidsregels geven invulling aan het afwegen van belangen. De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Nadere regels:

Algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening. Betreft de uitwerking van de verordening en kunnen rechten en plichten bevatten. De grondslag voor het stellen van nadere regels wordt gegeven in de Huisvestingsverordening.

Het essentiële verschil tussen nadere regels en beleidsregels is dat de eerstgenoemde regels algemeen verbindende voorschriften betreffen. Van nadere regels bestaat geen inherente afwijkingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 2. Beleidsnotitie

Aanleiding

Deze beleidsnotitie gaat over de spelregels om zelfstandige woningen 'om te zetten' naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur/bewoning) en om deze te 'splitsen' in meer zelfstandige woningen of appartementen/ studio's.

Het beleid moet evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en doorstromers op de woningmarkt, het belang van het beschermen van de voor die doelgroep bereikbare woningen en het belang van het zorg dragen voor een geordend woon- en leefmilieu en een acceptabele leefbaarheid in de stad.

Uit reacties van en gesprekken met bewoners is gebleken, dat er in de stad sprake is van toenemende hinder en – in bepaalde wijken – overlast door splitsen en omzetten. Bewoners vragen, naast controle en toezicht, om aanpassing van de regels. Dit heeft ertoe geleid beleidsregels op te stellen ten behoeve van splitsingen en omzettingen. Met de maatregelen wordt splitsen, onttrekken en verkamering van woningen beperkt. Dit vraagt capaciteit vanuit toezicht, handhaving en juridische advisering.

Woonvisie Middelburg

In de Middelburgse Woonvisie (2023-2027) is het volgende opgenomen:

1) De huisvestingsverordening Middelburg 2023 is vastgesteld in de raad van november 2023.

Woningen die als tweede woning of voor illegale en/of tijdelijke verhuur worden gebruikt (o.a. voor toeristische verhuur of arbeidsmigranten) in Middelburg kunnen effect hebben op de woningmarkt en de leefbaarheid. Momenteel speelt dit bij slechts bij een klein deel van de huidige voorraad. Maar trends als een toenemende vraag naar arbeid, toenemende (particuliere) investeringswensen in vastgoed en beleid elders (o.a. een mogelijk waterbedeefte door het [deels] voorkomen van tweede woningbezit in buurgemeente Veere), kan dit aandeel vergroten. Illegale en/of tijdelijke verhuur van woningen onttrekt – anders dan bij legale verhuur – reguliere woningen uit de woningvoorraad. Lokaal is er – op termijn – sprake van een prijsopdrijvend effect. Dit leidt (hoewel vooralsnog beperkt) tot verdrukking van starters (en lage & middeninkomens) op de woningmarkt. Daarnaast kan deze (illegale) verhuur zorgen voor overlast in wijken (bijvoorbeeld geluidsoverlast) waardoor leefbaarheid van wijken of straten onder druk komt te staan.

Woonagenda Middelburg 2023

In de Middelburgse Woonagenda staat het volgende:

Om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep (vooral de goedkopere woningen) en om overlast en uitwassen door woningsplitsing, toeristische verhuur en kamerbewoning tegen te gaan, is het wenselijk de Middelburgse woningmarkt op een aantal vlakken te reguleren.

Beperken mogelijkheden woningsplitsing

Een verbod op woningsplitsing (nee, tenzij de gemeente toestemming kan verlenen) richt zich vooral op het voorkomen van overlast. In het bestemmingplan Binnenstad is het splitsen van woningen nu zondermeer mogelijk. Echter op niet alle plaatsen is dat gewenst, of ligt het aantal woningen na splitsing hoger dan wenselijk is. Extra woningen zorgen immers ook voor extra parkeerdruk, of bij een woning die niet geschikt is voor een groot aantal fietsen voor de deur. Door middel van vergunningverlening c.q. instemmen met een binnenplanse afwijking kan de gemeente beter sturen en kunnen excessen worden voorkomen.

Acties:

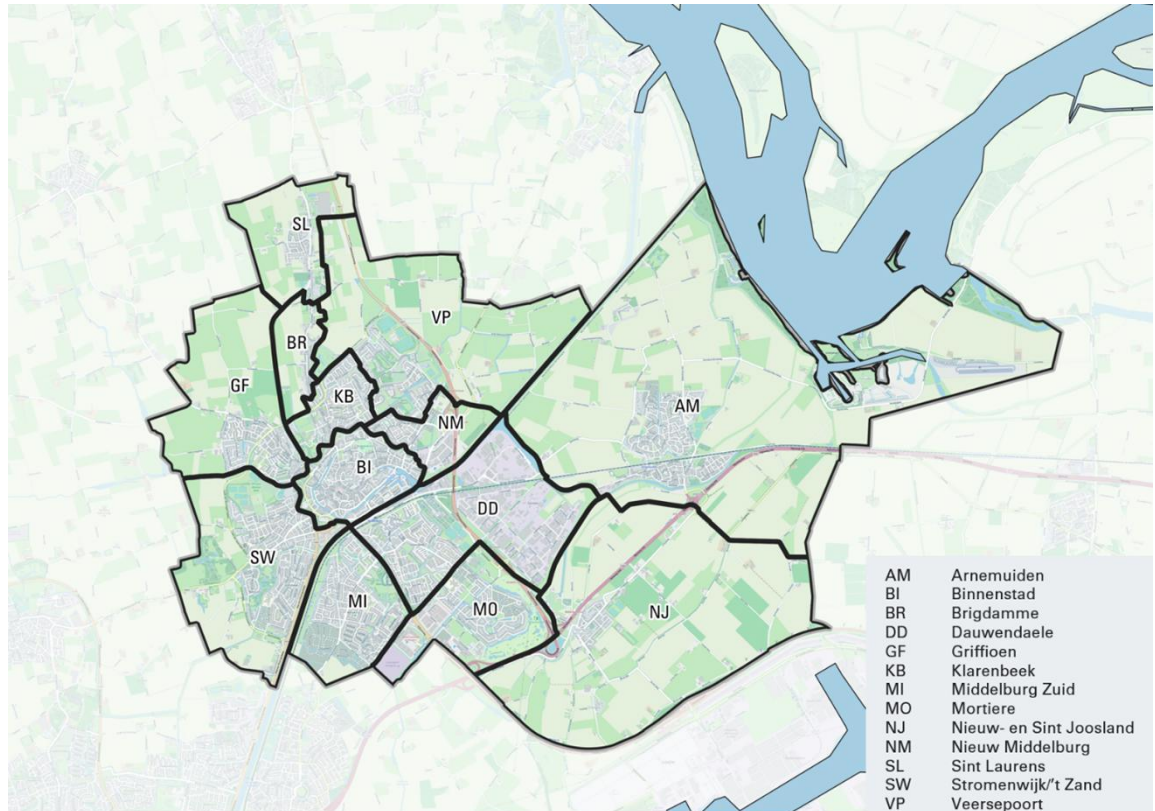
- In kwartaal 3 van 2023 een paraplubestemmingsplan in procedure brengen, waarin onder andere een verbod op woningsplitsing / tweede woningbezit en een betere definitie van 'wonen' worden meegenomen
- In kwartaal 2² van 2023 een voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen over een aangepaste huisvestingsverordening en inzet c.q. uitbreiding van fte's handhaving (indien mogelijk eerder, in combinatie met aanpassing in verband met arbeidsmigranten)

Schaarste onderzoek gemeente Middelburg 2023 (Stec groep)

Door onderzoeksbureau Stec Groep is in april 2023 een schaarste onderzoek uitgevoerd voor de gemeente Middelburg (bijlage 3).

De Stec Groep hanteert de wijkindeling grotendeels overeenkomstig met de meest recente CBS-wijkindeling:

2) De HVO is vastgesteld in de raad van november 2023.



Figuur 1. Wijkindeling gemeente Middelburg, Stec Groep 2023

Woningschaarste is aantoonbaar in de gemeente Middelburg. Er is sprake van een beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens. Dit ontstaat onder andere door een sterke stijging van de koopwoningprijzen en de hypotheekrente. Daardoor is slechts een beperkt deel van de koopwoningvoorraad bereikbaar voor lage- en middeninkomens. Duidelijke verschillen zijn zichtbaar tussen de wijken van de gemeente Middelburg in de mate waarin deze krapte op de koop-woningmarkt optreedt. Differentiatie van de prijsgrens van woningschaarste in het koopsegment is dus nodig. Onderscheid wordt gemaakt in de volgende drie categorieën:

- **Tot € 245.000** (Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland, Nieuw Middelburg en Stromenwijk't Zand): deze wijken hebben een relatief betaalbare woningvoorraad. De gemiddelde WOZ-waarde, vraagprijs en transactieprijs lagen het afgelopen jaar duidelijk beneden het gemeentelijk gemiddelde. Daarnaast geldt in deze wijken dat er in principe voldoende passende woningen zijn voor lage inkomens maar middeninkomens hebben niet altijd de mogelijkheid om door te stromen naar een woning die bij hen past. Ter bevordering van de doorstroming voor middeninkomens is daarom met name verdere regulering tot een WOZ-waarde van € 245.000 wenselijk.
- **Tot € 300.000** (Arnemuiden, Binnenstad, Griffioen, Klarenbeek, Middelburg zuid en Sint Laurens): deze wijken hebben een vrij gemiddelde woningvoorraad voor de gemeente Middelburg. Schaarste is met name te zien in aan koopwoningen terug in het segment tot € 300.000. Tot dit bedrag is het aanbod in deze wijken beperkt. Dit is veroorzaakt door de sterke stijging van de koopwoningprijzen. Ook ligt de gemiddelde transactieprijs in de meeste van deze wijken hoger dan dit bedrag.
- **Tot € 355.000** (Brigdamme, Mortiere en Veersepoort): deze wijken hebben een relatief zeer kleine passende woningvoorraad voor lage inkomens. Ook lag de gemiddelde transactieprijs in deze wijken beduidend hoger en was het aanbod tot € 355.000 zeer beperkt. De schaarstegrens ligt mogelijk dus (fors) hoger dan de 'reguliere' betaalbaarheidsgrens van € 355.000. De gemeente Middelburg kan er voor kiezen om voor de wijken Brigdamme, Mortiere en Veersepoort een hogere WOZ-grens te hanteren voor een specifiek instrument wanneer dit bij-draagt aan de betaalbaarheid in deze wijken.

Uitgangspunten beleid

Wat willen we bereiken?

1. *Beter sturen op leefbaarheid*

Bouwkundige splitsingen en omzettingen, waarbij extra woningen, kamers en bewoners worden toegevoegd, kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk, afvalverzameling, parkeren/stallen van fietsen, en veel verschillende leefstijlen in één straat, die langs elkaar schuren. Buurtbewoners in delen van de stad maken zich zorgen over de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van omzetten en splitsen, waarbij al dan niet tevens sprake is van toeristische verhuur.

2. *Belang van bescherming van de goedkope woningvoorraad*

Woningschaarste is voor de goedkopere woningen aantoonbaar in de gemeente Middelburg (Schaarste onderzoek gemeente Middelburg 2023, Stec groep). Er is sprake van een beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens. Dit ontstaat onder andere door een sterke stijging van de koopwoningprijzen en de hypotheekrente. Daardoor is slechts een beperkt deel van de koopwoningvoorraad bereikbaar voor lage- en middeninkomens.

Tussen wijken van de gemeente Middelburg bestaan er verschillen in de mate waarin deze krapte op de koopwoningmarkt optreedt. Om die reden is het beleid erop gericht de woningmarkt te beschermen op wijkniveau. De volgende woningen dienen beschikbaar en bereikbaar te blijven voor lage- en middeninkomens:

- Woningen met een WOZ waarde onder € 245.000,- in de wijken Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland, Nieuw Middelburg en Stromenwijk/'t Zand;
- Woningen met een WOZ waarde onder € 300.000,- in de wijken Arnemuiden, 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.³

Hoe gaan we dat doen?

1. *Huisvestingswet*

Met de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Om een vergunningstelsel in de huisvestingsverordening op te mogen nemen moet er sprake zijn van dreigende schaarste in de goedkope woningvoorraad voor de doelgroep starters en doorstromers op de woningmarkt. Op basis van onderzoek daarnaar, is de grens van de goedkope woningvoorraad in Middelburg bepaald op € 245.000, € 300.000 en € 355.000,-, gerelateerd aan de aanwezige schaarste per wijk.

2. *Leefbaarheidstoets in alle gevallen*

Buurtbewoners in delen van de stad maken zich zorgen over de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van omzetten en splitsen. Aanvragen worden getoetst op leefbaarheid om een verslechtering van de leefbaarheid te voorkomen. Criteria hiervoor zijn opgenomen in artikel 2 en 3.

3. *Financiële compensatie*

Als er zelfstandige woningen worden toegevoegd (splitsing), vraagt de gemeente een financiële compensatie van € 12.500,- per toegevoegde woning voor de toenemende druk op en de kosten van de algemene, deels bovenwijkse, voorzieningen en infrastructuur (parkeren, riolering, afvalverzameling, reiniging straten en groen, verlichting). Deze compensatie is door het hoogste rechtscollege, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS), aanvaard. Het opleggen en innen van dit compensatiebedrag is dus rechtmatig.

Voorbeeld: een pand met 3 bouwlagen, bestaande uit 1 leegstaande winkel op de begane grond en op de 2e en 3e bouwlaag één oorspronkelijke woning (alle dus geschikt of bestemd voor wonen) wordt gesplitst in 5 studio's (zelfstandige woonruimten): in dat geval is een bedrag verschuldigd van 5 minus 3 = 2 x € 12.500,-, in totaal dus € 25.000,-. De leegstaande winkel (wel bestemd voor wonen) wordt gelijkgesteld aan 1 zelfstandige woning.

Deze compensatie zal, op grond van dezelfde overwegingen, ook bij omzetting naar onzelfstandige woonruimte worden geëist. De compensatie bedraagt € 4.000,- per gevormde onzelfstandige woon-

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

ruimte (kamer) onder aftrek van het in de oorspronkelijke woning aanwezig aantal woon- en slaapkamers met een grotere oppervlakte dan 12 m². Deze compensatie wordt gebruikt voor maatregelen ten gunste van de leefbaarheid.

Voorbeeld: een woning bestaande uit 1 woonkamer en 3 slaapkamers, waarvan 1 kleiner dan 12 m², wordt omgezet naar 6 kamers: dit betekent, dat het aantal kamers 3 was, het worden er 6, zodat in totaal gecompenseerd moet worden een bedrag van 3 maal € 4.000,- = € 12.000,-.

Deze bedragen zijn enerzijds afgeleid van de kengetallen van het CROW (Kennisbank openbare werken) en anderzijds van alle in de gemeentelijke begroting opgenomen kosten voor het beheer en onderhoud van en investeringen in de openbare ruimte van de hiervoor opgesomde voorzieningen.

Direct voorafgaand aan de vergunningverlening (mits er uiteraard geen andere weigeringsgronden van toepassing zijn), wordt de aanvrager verzocht dit bedrag te voldoen. Het niet (tijdig) betalen van deze compensatie vormt vervolgens een weigeringsgrond.

Hoofdlijn vergunningstelsel

Er komen drie grenzen, waaronder zowel omzettingen als bouwkundige splitsingen/woningvorming vergunningplichtig zijn. Deze grenzen worden bij inwerking treden van de hvo als volgt:

- Woningen met een WOZ waarde onder € 245.000,- in de wijken Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland, Nieuw Middelburg en Stromenwijk/'t Zand;
- Woningen met een WOZ waarde onder € 300.000,- in de wijken Arnemuiden, 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.

Met name die goedkope voorraad van de Middelburgse woningmarkt moet beschikbaar blijven voor lage- en middeninkomens. Het beschermen van deze woonruimtevoorraad past ook in het woonbeleid van de gemeente. De kwalitatieve aanpassingen van het beleid hebben met name betrekking op het omzetten van woonruimte en op het bouwkundig splitsen / woningvorming. Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande 'beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad.

Hoofdstuk 3 . Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 gaat bij een vergunning wijziging woonruimtevoorraad voor omzetting en splitsing (woningvorming) uit van een belangafweging tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en voorkomen van (dreigende) schaarste in de goedkope woningvoorraad, zodat dit segment van de woningmarkt behouden blijft voor lage- en middeninkomens, en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand ofwel de leefbaarheid.

Deze beleidsnotitie (en beleidsregels) is het beleid aanvullend op de huisvestingsverordening van de gemeente Middelburg. De huisvestingsverordening van de gemeente Middelburg is vastgesteld in de raad van november 2023. De regels voor een wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad worden hierin vastgelegd.

Uitleg leefbaarheidstoets

Omzetting en woningvorming leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee onderdelen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen als gesteld in artikel 1 t/m 6. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten en te splitsen woning, waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen, waaronder het parkeren van auto's. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen.

De twee onderdelen van de leefbaarheidstoets zijn voor de omzettings- en splitsingsvergunning dus cumulatief, aan beide onderdelen moet dus worden voldaan. De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifieker - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting of splitsing op deze plek geen of zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

Nadere regels

Artikel 1. Geluidsisolatie

De om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor geluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.

Artikel 2. Fysieke leefbaarheidseisen bij omzetten van zelfstandige woning/woonruimte naar onzelfstandige woonruimte

1. Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner.
2.
 - a. het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd, beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 1 m² per wooneenheid / kamer en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 2 m² per wooneenheid / kamer;
 - b. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - c. de inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a;
 - d. de inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a.
 - e. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer.
 - f. Een inpandige berging of stalling voor fietsen wordt in de vergunning expliciet opgenomen, met een daarbij behorende bouwkundige tekening.
3.
 - a. Bij omzetting geldt de verplichting, dat er een gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte van tenminste 18 m² aanwezig moet zijn, die ter beschikking moet staan aan alle bewoners in het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd.
 - b. De gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte wordt in de vergunning expliciet opgenomen met een daarbij behorende bouwkundige tekening.

Artikel 3. Fysieke leefbaarheidseisen bij woningvorming en splitsing

1.
 - a. de feitelijk te verbouwen woning heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 120 m²;
 - b. de te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m² (volgens NEN 2580).
 - c. het maximum aantal woningen wordt in de vergunning met een daarbij behorende bouwkundige tekening opgenomen.
2.
 - a. de nieuwe woning, waarvoor de splitsingsvergunning wordt gevraagd, beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 2 m² en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 4 m²;
 - b. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - c. de inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a;
 - d. de inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a.

- e. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer.
- f. Een inpandige berging of stalling voor fietsen wordt in de vergunning expliciet opgenomen, met een daarbij behorende bouwkundige tekening.

Artikel 4. Revisieplicht omzettingsvergunning

Vergunninghouder is verplicht uiterlijk drie jaar na dagtekening van de omzettingsvergunning een revisie van de vergunning aan te vragen.

Artikel 5. Voorwaarden

1. Aan een vergunning voor omzetting worden in het kader van goed verhuurderschap de volgende voorwaarden aan de vergunning verbonden:
 - a. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
 - b. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
 - c. Er is sprake van huisvesting, die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
 - het voldoet aan de fysieke leefbaarheidseisen gesteld in artikel 3.
 - d. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - 24 uur per dag bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - e. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak, die de gemeente hanteert in het geval van woon-overlast en aan Buurtbemiddeling.
2. Van de overdracht in eigendom van het pand waarvoor een vergunning voor omzetting is verleend wordt binnen 2 weken na datum overdracht melding gedaan bij de gemeente.

Artikel 6. Weigeringsgronden

1. Het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager bij de aangevraagde vergunning wanneer:
 - a. als gevolg van een aanvraag vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte:
 - i. een zelfstandige woonruimte direct aansluitend komt te liggen tussen panden met een onzelfstandige woonruimte;
 - ii. 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);
 - b. als gevolg van een aanvraag vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad voor onttrekking aan de bestemming tot permanente bewoning:
 - i. indien als gevolg van de gevraagde vergunning een tot bewoning bestemd pand direct aansluitend komt te liggen tussen niet-permanent bewoonde panden;
 - ii. indien de woonruimte is gelegen binnen het gebied 1, zoals dat is aangegeven op de bij deze beleidsnotitie behorende tekening (bijlage 2a) en als gevolg van de gevraagde vergunning meer dan 15% van de tot bewoning bestemde panden in een gebied/straat met dezelfde postcode niet meer behoort tot de permanent bewoonde panden (als dezelfde postcode wordt gehanteerd de code met 4 cijfers en 2 letters). Dit met uitzondering van het kernwinkelgebied, zoals dit is aangegeven op de bij deze beleidsnotitie behorende tekening (bijlage 2b). Ook kan een uitzondering worden gemaakt voor situaties waarin een groter aandeel niet permanent bewoonde panden wenselijk wordt geacht.
2. indien de woonruimte is gelegen binnen het gebied 2, zoals dat is aangegeven op de bij deze beleidsnotitie behorende tekening (bijlage 2a) en als gevolg van de gevraagde vergunning meer dan 5% van de tot bewoning bestemde panden in een gebied/straat met dezelfde postcode niet

meer behoort tot de permanent bewoonde panden (als dezelfde postcode wordt gehanteerd de code met 4 cijfers en 2 letters).

3. Het verlenen van de vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad wordt geacht te kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd als:
 - a. niet wordt voldaan aan de fysieke leefbaarheidseisen zoals genoemd in artikel 2 en 3
 - 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. Daarbij spelen de volgende factoren een rol:

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De wijkagent is het aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Deze is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Hij onderhoudt immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijvoorbeeld welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken. Al deze informatie levert een actueel totaal beeld van de wijk, buurt of straat op.

Is er sprake van clustervorming?

Spreiding van woningen, waarvoor een omzettingsvergunning is verleend of wordt aangevraagd, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Om die reden is de regel gesteld dat per postcodegebied ten hoogste 5% van het aantal panden voor kamerverhuur mag worden aangewend.

Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kan de aanwezigheid van horecagelegenheden en begeleid en beschermd wonen van kwetsbare groepen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast, zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten of te splitsen.

4. Een vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad kan in de gevallen genoemd in lid 1 en 2 worden geweigerd.

Artikel 7. Intrekking vergunning wegens schenden voorwaarden

1. Een vergunning voor omzetting kan worden ingetrokken wegens het schenden van aan de vergunning verbonden voorwaarden als:

- a. er sprake is van objectief vastgestelde overlast (door politie, buitengewoon opsporingsambtenaren of toezichthouders van de gemeente Middelburg);
- b. de overlast een nadelige impact heeft op de omgeving die uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving - normaal gesproken van zijn burens dient te tolereren;
- c. de overlast structureel van aard is. Dit betekent drie of meer constatering van overlast per kwartaal, waarbij geldt dat geconstateerde drugs-gerelateerde overlast direct als structurele overlast wordt gezien;
- d. de vergunninghouder door omwonenden of het college gewaarschuwd is wegens de ervaren overlast;
- e. de overlast het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden;
- f. de vergunninghouder (en bewoners van het pand) door het college schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van de gemelde overlast en de gelegenheid is geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen (lees: voornemen tot handhaven). Om een mogelijke intrekking te voorkomen, zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie er ondernomen wordt en/of reeds ondernomen is;

2. Indien een pand waarvoor een vergunning voor omzetting is verleend gedurende drie jaren onafgebroken klachtvrij is, begint het hiervoor genoemde onder artikel 7 lid 1 onder a t/m 2 opnieuw.