

Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2023-2027

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien de motie 'Zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, antispeculatiebeding en voorrangregeling via Kernenbinding' d.d. 23 december 2021;

gezien het amendement 'Leefbaarheid moet gewaarborgd worden: een regeling met objectgebonden overgangsrecht toeristische verhuur woningen houdende "een uitsterfregeling" opnemen in het bestemmingsplan Renaissance en invoering van een registratieplicht en meldingsplicht toeristische verhuur woningen' d.d. 27 januari 2022;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 oktober 2024;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 21 en 22, 23a en 41 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T :

vast te stellen de tweede wijziging van de "Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2023-2027".

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Actieve bedrijfsvoering*: Bedrijven die nog geregistreerd staan in de Kamer van Koophandel met een landbouwactiviteit als hoofdactiviteit;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland;
- c. *Deeltijdwonen*: een specifieke vorm van onttrekking als bedoeld onder i., waarbij de eigenaar de woning niet als hoofdverblijf maar duurzaam (minimaal 18 weken per jaar) als tweede woning gebruikt;
- d. *Eigenaar*: degene die volgens het Kadaster het juridisch eigendom van de woonruimte heeft. Hieronder wordt tevens begrepen: de zakelijk gerechtigde;
- e. *Etagewoning*: woning die opgedeeld is in meerdere verdiepingen of etages. Dit kunnen bijvoorbeeld appartementen zijn die zich bevinden in een gebouw met meerdere verdiepingen;
- f. *Hoofdverblijf*: het adres waarop een persoon is ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) of een buitenlands equivalent daarvan en tevens de centrale levensplaats van een persoon waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke en economische belangen bevinden;
- g. *Huisbewaring*: het in gebruik geven en nemen van een koop- of huurwoning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner.
- h. *Huishouden*: één of meer personen, met of zonder kinderen, die permanent op hetzelfde adres wonen en een gemeenschappelijke huishouding voeren. Waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- i. *Onttrekking aan de bestemming tot bewoning*: het gebruiken van woonruimte voor een ander doel dan als hoofdverblijf voor een huishouden;
- j. *Platform*: Degene die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte.
- k. *Recreatiewoning*: een gebouw dat op grond van het omgevingsplan gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf in een recreatiewoning.
- l. *Short stay*: Het aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan een huishouden of woongroep voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en ten hoogste zes maanden;
- m. *Toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven op het adres van de woning in de gemeentebasisregistratie personen, met uitzondering van recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring;
- n. *Tweede woning*: een zelfstandige woonruimte die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of leden van het huishouden wordt gebruikt. Met tweede woning wordt hetzelfde bedoeld als deeltijdwoning;
- o. *Vergunning*: de vergunningen als bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet;
- p. *Wet*: de Huisvestingswet 2014;

- q. *Woningsplitsing*: het splitsen van een bestaand woongebouw in appartementsrechten, zodat de woningen afzonderlijk kunnen worden gebruikt, verhuurd en verkocht;
- r. *Woongroep*: een groep van samenwonenden die gezamenlijk allerlei dagelijkse, huishoudelijke aangelegenheden verrichten. Er wordt van een woongroep gesproken als het gaat om ten minste drie personen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of liefdesrelaties. Bij een woongroep is geen sprake van een huishouden;
- s. *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- t. *Woningruil*: bij woningruil ruilen twee of meerdere huishoudens permanent van woning, waarbij huishoudens zich in de gemeente van de nieuwe woning inschrijven als inwoner.
- u. *Woningvorming*: het verbouwen van een bestaande woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten;
- v. *Woongebouw*: een woongebouw is een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin ten minste twee woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.
- w. *Woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden.
- x. *WOZ-waarde*: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.
- y. *Zelfstandige woonruimte*: een zelfstandige woonruimte is een woning met een eigen (afsluitbare) voordeur, een eigen badkamer en een eigen kookgelegenheid. Het is een woning die een eigen toegang heeft.

HOOFDSTUK 2 Wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Artikel 2.1 Deeltijd wonen

2.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op alle woonruimten in de kernen: Brouwershaven, Bruinisse, Burgh-Haamstede, Dreischor, Ellemeet, Kerkwerpe, Nieuwerkerk, Noordgouwe, Noordwelle, Oosterland, Ouwerkerk, Renesse, Scharendijke, Serooskerke, Sirjansland, Zierikzee en Zonnemaire, voor de gebieden zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekeningen in bijlage 1.
2. Het college is bevoegd het werkingsgebied van de verordening te vergroten of te verkleinen door middel van het aanpassen van de in het eerste lid bedoelde situatietekeningen indien dit in verband met een wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid en/of een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving gewenst is.

2.1.2 Verbod tot onttrekking

1. Conform artikel 21 van de huisvestingswet is het de eigenaar van een woonruimte verboden deze woonruimte zonder vergunning van burgemeester en wethouders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning of deeltijdwoning;
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van woonruimte als tweede woning/deeltijdwoning, wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van de woonruimte ten behoeve van zichzelf of diens huishouden, zonder dat de eigenaar of diens huishouden zijn of haar hoofdverblijf in deze woonruimte heeft en er een redelijke termijn verstreken is, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel de woonruimte 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 ook werkelijk als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

2.1.3 Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. De in artikel 2.1.2, onder lid 1 bedoelde vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij het college. Het college kan 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 bevat tenminste de volgende gegevens:
 - a. De persoonsgegevens van de aanvrager;

- b. Een bewijs van inschrijving van de aanvrager in (een buitenlands equivalent van) de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente waar deze zijn of haar hoofdverblijf heeft;
- c. Een bewijs dat het eigendom van de woning bij de aanvrager berust, waarin de datum van overdracht is vermeld;
- d. De gronden van de aanvraag.

2.1.4 Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 25 van de huisvestingswet, wordt een vergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, onder lid 1 geweigerd wanneer:

1. Naar het oordeel van het college 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 en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
2. 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.
3. De aanvrager naar het oordeel van het college onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt, dat de woonruimte waarvoor deze wordt aangevraagd vóór de datum van inwerkingtreding van deze verordening door de aanvrager zelf reeds als tweede woning werd gebruikt of met dit doel is aangekocht. In het laatste geval geldt de datum van ondertekening van het koopcontract als peildatum;

2.1.5 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid, verbindt het college in ieder geval de voorwaarde dat de tweede woning uitsluitend mag worden aangewend door de eigenaar(s) en diens huishouden.
2. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening en kan niet worden vererfd. Indien er sprake is van meerdere vergunningshouders behoudt bij overlijden van een van de vergunninghouders, de andere het toegestane gebruik volgens de vergunning tot het moment van overlijden of verkoop van de woning. Voor het overige geldt het verbod als bedoeld onder 2.1.2. onverkort.
3. Het is niet toegestaan om een tweede woning te (laten) gebruiken
 - a. voor short stay, dan wel voor een andere al dan niet bedrijfsmatige functie.
 - b. als recreatiewoning te (laten) gebruiken of verhuren als op grond van het omgevingsplan het gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf niet is toegestaan en ook geen vergunning voor een omgevingsplanactiviteit is verleend waarin het gebruik als recreatiewoning wordt toegestaan. Er is sprake van recreatief gebruik indien de woning niet duurzaam wordt gebruikt (minder dan 18 weken per jaar).
4. De vergunning als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid, vervalt op het moment dat de woonruimte wordt verkocht of wordt gebruikt voor permanente bewoning, of niet duurzaam wordt gebruikt (bij niet duurzaam is sprake bij gebruik van minder dan 18 weken per jaar).

Artikel 2.2 woningvorming en woningsplitsing

2.2.1. Woningvorming en splitsing

De in dit artikel bedoelde woonruimte mag niet zonder vergunning op grond van de Huisvestingswet, als bedoeld in artikel 22 van de wet worden verbouwd, gevormd of gesplitst worden.

Voor woningvorming en woningsplitsing in het buitengebied gelden op dit moment de regels van de Provinciale Omgevingsverordening, waar aanvullende regels en eisen in zijn opgenomen over woningvorming en woningsplitsing. Daarom vereist woningsplitsing of woningvorming in het buitengebied maatwerk en is dit vooralsnog buiten deze verordening gelaten.

Woningvorming of woningsplitsing in woonruimten met een recreatieve bestemming, voor recreatief gebruik of voor short stay is niet toegestaan.

2.2.2 Voorwaarden voor woningvorming en splitsen

Voor woningvorming of woningsplitsing moet worden voldoen aan onderstaande toetsingscriteria:

1. Woonomgeving

- De splitsing of het vormen van een woning mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat. Negatieve effecten op het woon- en leefklimaat hebben bijvoorbeeld betrekking op geluidsoverlast, druk op de publieke ruimte, gevoelens van sociale onveiligheid door wisselende en anonieme bewoning waardoor elkaar aanspreken te weinig mogelijk is.
- Woningvorming of splitsing blijft beperkt binnen de bestaande (toegestane) hoofdbouwmassa

- Woningvorming of splitsing is uitsluitend voor permanent gebruik waarbij de bewoner ingeschreven is in de BRP (Basisregistratie Personen)
- Uitgezonderd van woningomzetting naar woningvorming en woningsplitsing zijn:
 - Bedrijfswoningen bij actieve bedrijfsvoering;
 - bedrijventerreinen;
 - nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering;
 - **Bedrijfswoningen**

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het actieve bedrijf waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Het delen van de woning of het splitsen van deze woningen is daarom niet toegestaan.

- **Bedrijventerreinen**

In bedrijfspanden op bedrijventerreinen mag niet worden gewoond. Extra woonplekken creëren door middel van woningvorming of woningsplitsing is ongewenst omdat dit beperkingen kan veroorzaken voor bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen.

- **Nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering**

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de woonbehoefte. De grootte van de woning wordt hierop afgestemd. Daarnaast geldt voor nieuwe woningen een zelfbewoningplicht voor vijf jaar. Woningdelen en woningsplitsing is zodoende de eerste vijf jaar na oplevering niet toegestaan.

- Betrekken van omwonenden: de initiatiefnemer dient een goede omgevingsdialoog te voeren. Mocht niet aangetoond kunnen worden dat dit dialoog plaats heeft gevonden kan het college negatief besluiten op de aanvraag.
- De parkeersituatie dient op eigen terrein gerealiseerd te worden of, indien mogelijk en toegestaan op basis van de geldende parkeernorm zoals opgenomen in parkeerbeleid 2017-2020, in de openbare ruimte.
- Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies: de ruimtelijke opzet van wijken/buurtten mag niet onevenredig worden aangetast.
- Ten minste
 - Vier woningen aan beide zijden
 - boven en onder en
 - voor en achter

het te splitsen pand zijn niet eerder gesplitst. Doel hiervan is om het aantal woningsplitsingen in een straat te spreiden en de ruimtelijke opzet en karakter van wijken/buurtten niet onevenredig aan te tasten.

2. Woningvorming en -splitsing moet leiden tot kwalitatief goede woningen

- De aanvraag gaat over het splitsen van de woning naar 2 of maximaal 3 woningen of appartementen;
- De woningen of appartementen hebben ieder een eigen toegang tot de woning. De entree mag gemeenschappelijk zijn. Bij een gemeenschappelijke entree bevinden alle voorzieningen zich binnen de zelfstandige wooneenheden.
- De toegang tot de woning vindt via de voor- of zijgevel plaats;
- De woningen hebben ieder een gebruiksoppervlakte van minimaal 80 m² gebruiksoppervlakte. De minimale gebruiksoppervlakte van een appartement is 60 m²
- Het pand heeft een woonbestemming volgens het omgevingsplan
- De minimale oppervlakte van het te splitsen pand is 160 m² gebruiksoppervlakte
- De woningen beschikken over buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn);
- Parkeren van (brom-)fietsen en ruimte voor eventuele rolcontainers vindt plaats op eigen terrein. Er dient een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² gebruiksoppervlakte.
- De woningsplitsing leidt niet tot aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.
- De woningen moeten na splitsing voldoen aan de minimale eisen Besluit bouwwerken leefomgeving of diens opvolger.

3. Woningvorming of woning splitsing moet een volkshuisvestelijk belang dienen

- De woning mag niet behoren tot de schaarse betaalbare woningvoorraad, (WOZ-waarde tot de op dat moment geldende betaalbaarheidsgrens).
- Het splitsen van duurdere woningen (WOZ-waarde boven de op dat moment geldende betaalbaarheidsgrens) dient altijd een volkshuisvestelijk belang.

- Het splitsen van woningen in het bezit van woningcorporaties (onafhankelijk van de WOZ-waarde) dient altijd een volkshuisvestelijk belang.

4. *Woningvorming en woningsplitsing dient milieutechnisch verantwoord te zijn*

- Voor een nieuwe woning dient een goed en veilig woon- en leefklimaat gewaarborgd te zijn.
- Belangen van bedrijven - vergund of bestemd - worden niet geschaad.

5. *Woningsplitsing mag de cultuurhistorische waarde niet aantasten*

- Indien de te splitsen woning een gemeentelijk- of rijksmonument betreft, mag de monumentale waarde niet worden aangetast;
- Indien de te splitsen woning binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht ligt, mag de cultuurhistorische waardevolle structuur niet worden aangetast.

2.2.3. **Aanvraag vergunning woningvorming en woningsplitsing**

1. De in artikel 2.2.2 bedoelde vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij het College. De aanvraag bevat tenminste de volgende gegevens:
 - a. De naam en het adres van de eigenaar;
 - b. De gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. De gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, duurzaamheidsmaatregelen, het beoogde woonoppervlakte, beoogde verkoop- of huurprijs, de bouwtekening of bouwvergunning;
 - d. Aantoonbaar bewijs te overleggen van het gevoerde omgevingsdialoog
 - e. De gegevens over de beoogde situatie met betrekking tot parkeren.
2. Voor het behandelen van de vergunningaanvraag worden leges berekend. Het legesbedrag wordt opgenomen in de legesverordening.

2.2. **Weigerings- en intrekingsgronden**

1. De in artikel 2.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met woningvorming of splitsing gediende belang;
 - b. 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.
 - c. De aanvraag niet voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 2.2.3.
2. Het college kan de vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1. intrekken indien:
 - a. De houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden uitvoering heeft gegeven aan het vergunde;
 - b. De vergunning is verleend op grond van de door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. De voorwaarden of voorschriften die het college hebben verbonden aan het verlenen van de vergunning niet worden nageleefd.

2.3.1. **Huisbewaring**

Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende minimaal zes maanden tot twee jaar geen gebruik maakt van de koopwoning, of particuliere huurwoning, is eenmalig huisbewaring toegestaan. De gebruiker van de woning dient zich in te schrijven in de BRP (Basisregistratie Personen).

2.3.2. **Voorwaarden**

Huisbewaring wordt alleen toegestaan indien de hoofdbewoner aantoonbaar of aannemelijk:

- a. tijdelijk voor arbeidsdoeleinden buiten de regio woonachtig moet zijn;
- b. tijdelijk in verband met studie buiten de regio woonachtig moet zijn;
- c. tijdelijk in verband met mantelzorg afwezig is;
- d. tijdelijk vanwege detentie afwezig is;
- e. vanwege een langdurige vakantie (wereldreis) afwezig is;
- f. het voornemen heeft samen te gaan wonen met een partner met wie geen huwelijk of geregistreerd partnerschap bestaat (hiervoor geldt een termijn van maximaal 1 jaar);
- g. Er schriftelijk toestemming is gevraagd aan de verhurende partij;
- h. Er een omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend.

2.3.3. **Aanvraag vergunning huisbewaring**

De in artikel 2.3.2 bedoelde vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij het College. De aanvraag bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. De naam en het adres van de eigenaar;

- b. De reden voor huisbewaring;
- c. De duur van de huisbewaring;
- d. Naam en huidige adres van de huisbewaarder;

2.3.4. Weigerings- en intrekingsgronden

1. De in artikel 2.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd als:
 - a. De aanvraag niet voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 2.3.1.
3. Het college kan de vergunning als bedoeld in artikel 2.3.1. intrekken indien:
 - d. De huisbewaarder zich niet inschrijft in het BRP (Basisregistratie Personen);
 - e. De vergunning is verleend op grond van de door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - f. De voorwaarden of voorschriften die het college hebben verbonden aan het verlenen van de vergunning niet worden nageleefd.

Hoofdstuk 3 Huisvestingsvergunning

3.1. Voorrangsregels cruciale beroepsgroepen

Voor bepaalde beroepsgroepen kan gebruik worden gemaakt van de voorrangsregels voor het huren van een sociale huurwoning. Dit heeft als doel het tegengaan van de personeelstekorten in de sectoren onderwijs, zorg en politie in de gemeente Schouwen-Duiveland. Per jaar wordt er maximaal 3% van de mutaties van het voorgaande jaar beschikbaar gesteld voor de voorrangsregels cruciale beroepen.

3.1.1. Voorwaarden

Een woningzoekende moet aan de volgende criteria voldoen om voor deze voorrangsregeling in aanmerking te komen:

- Werkzaam in de zorg, politie of onderwijs en dan in de uitvoering, oftewel het primaire proces. Dus geen adviseurs/ managers/ etc.
- Ingeschreven zijn bij ZuidWestWonen.
- Beschikt over een vast contract voor minimaal 24 uur per week. Of een contract voor minimaal 1 jaar voor minimaal 24 uur per week, met de intentie om daarna in vaste dienst te treden.

En één van deze woonsituaties is van toepassing:

Beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten de gemeente Schouwen-Duiveland, waarbij afstand tot werk minimaal 60 km hemelsbreed is. Er wordt niet gekeken naar de duur of afstand van de reis of

Heeft geen zelfstandige woonruimte en staat al langer dan 20 maanden ingeschreven bij ZuidWestWonen. Zelfstandig betekent met eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer.

Onder de doelgroep vallen medewerkers in de zorg, het onderwijs en de politie, die werkzaam zijn in één van de onderstaande functiegroepen:

- Onderwijs: een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs. Kandidaten zijn geen zij-instromers, leerkrachten in opleiding of onderwijs ondersteunend personeel;
- Zorg: een bevoegd medewerker, die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en/ of cliënten;
- Politie: een persoon werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Zeeland/West-Brabant met werklocatie gemeente Schouwen-Duiveland, die een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend

3.1.2. Selectieproces

- Voor woningen met een WOZ waarde tot € 355.000
- Kandidaten hebben een huishoudensinkomen op basis waarvan zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning volgens de geldende landelijke normering (verzamelinkomen is niet hoger dan €47.699,- voor eenpersoonshuishoudens en €52.671,- voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd naar de geldende landelijke normering.
- Indien het toe te kennen percentage van 3% in het betreffende jaar is bereikt, is toewijzing op basis de voorrangregels voor dat jaar niet meer mogelijk
- Kandidaten dienen schriftelijk een verzoek in bij de woningcorporatie voor het in aanmerking komen van de voorrangsregels cruciale beroepen. De registratie en toewijzing gebeurt door de woningcorporatie.

HOOFDSTUK 4 Toeristische Verhuur

Artikel 4.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimten in de gemeente Schouwen-Duiveland.

Artikel 4.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

1. Artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimten en de daarin gelegen wooneenheden behorend tot een gebouw gelegen in de gemeente Schouwen-Duiveland
2. De in artikel 4.1. aangewezen woonruimten mogen niet voor toeristische verhuur worden aangeboden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. De registratieplicht geldt ook voor het aanbieden van een Bed & Breakfast in of bij de eigen woning.
4. De aanvrager heeft de verplichting zelf na te gaan of toeristische verhuur, en onder welke voorwaarden, is toegestaan.
5. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt door de eigenaar, of door de eigenaar gemachtigde verhuurorganisatie, die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl.

Artikel 4.3 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 4.2 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, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven, bij toegestane toeristische verhuur, van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens 1 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 4.4 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 Opkoopbescherming

Artikel 5.1 Werkingsgebied

1. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 4.1., eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 300.000 of lager, in de kernen: Bruinisse, Ouwerkerk, Scharendijke en Zierikzee, voor de gebieden zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekeningen in bijlage 1.
2. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 355.000 of lager, in de kernen: Burgh-Haamstede en Renesse, voor de gebieden zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekeningen in bijlage 1.

3. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover het een woonruimte betreft:
 - a. die op de datum van inschrijving:
 - i. vrij van huur en gebruik is;
 - ii. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - iii. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 4.2;
 - b. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt;
 - c. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 5.2 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van het college ('verhuurvergunning opkoopbescherming'), in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, kan worden verleend indien:
 - a. de woonruimte door de gemeente Schouwen-Duiveland wordt aangekocht;
 - b. de woonruimte in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland door een marktpartij wordt aangekocht;
 - c. de woonruimte door een woningcorporatie wordt aangekocht;
 - d. de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
 - e. het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.

Artikel 5.3 Aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De vergunning, bedoeld in artikel 5.2, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen worden gedaan middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 5.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;

3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
6. Het college beslist op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.2, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
7. Het college kan de termijn, bedoeld in het zesde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het zevende lid.

Artikel 5.5 Intrekkingsgronden

1. De vergunning, bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, wordt ingetrokken indien blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.
2. De vergunning, bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 4.2, tweede lid, onderdelen a tot en met c.
3. De vergunning, bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, wordt ingetrokken indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

HOOFDSTUK 6 Overige bepalingen

Artikel 6.1 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 6.2 Bestuurlijke boete

1. Het college is bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding genoemd in bijlage 2.
2. Het college bepaalt de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2. De bedragen in tabel 2 zijn maximum bedragen.
3. Indien bijzondere omstandigheden zich voordoen, zulks ter bepaling van het college, kan het bedrag genoemd in het eerste lid lager worden vastgesteld.

HOOFDSTUK 7 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 7.1 Overgangsbepalingen

1. De "Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2019-2022" is per 7 maart 2023 vervallen. Eigenaren aan wie vóór deze datum al een onttrekkingsvergunning is verleend, vallen onder het overgangsrecht op grond van artikel 51, lid 4 van de wet. Dit houdt in dat de eerder verleende vergunningen met de inwerkingtreding van de "Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2023-2027" opnieuw van kracht worden, mits de houder nog aan de voorwaarden voldoet. Hiervan is sprake als de woning in de tussentijd niet is verkocht en ook, indien van toepassing, niet meer dan eenmaal is vererfd.
2. Indien het werkingsgebied voor deeltijdwonen als bepaald in artikel 2.1.1, eerste lid, wijzigt als gevolg van het bepaalde in artikel 2.1.1, tweede lid, dienen eigenaren die binnen het gewijzigde werkingsgebied vallen en aan wie nog geen onttrekkingsvergunning is verleend, een onttrekkingsvergunning aan te vragen.

Artikel 7.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening kan worden aangehaald als de “Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2023-2027”.
2. Deze verordening treedt direct in werking na vaststelling door de Raad en geldt voor de resterende duur van de vier jaar waarvoor deze verordening is vastgesteld (3 februari 2027).

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 17 oktober 2024.

De griffier,

De voorzitter,

BIJLAGE 1

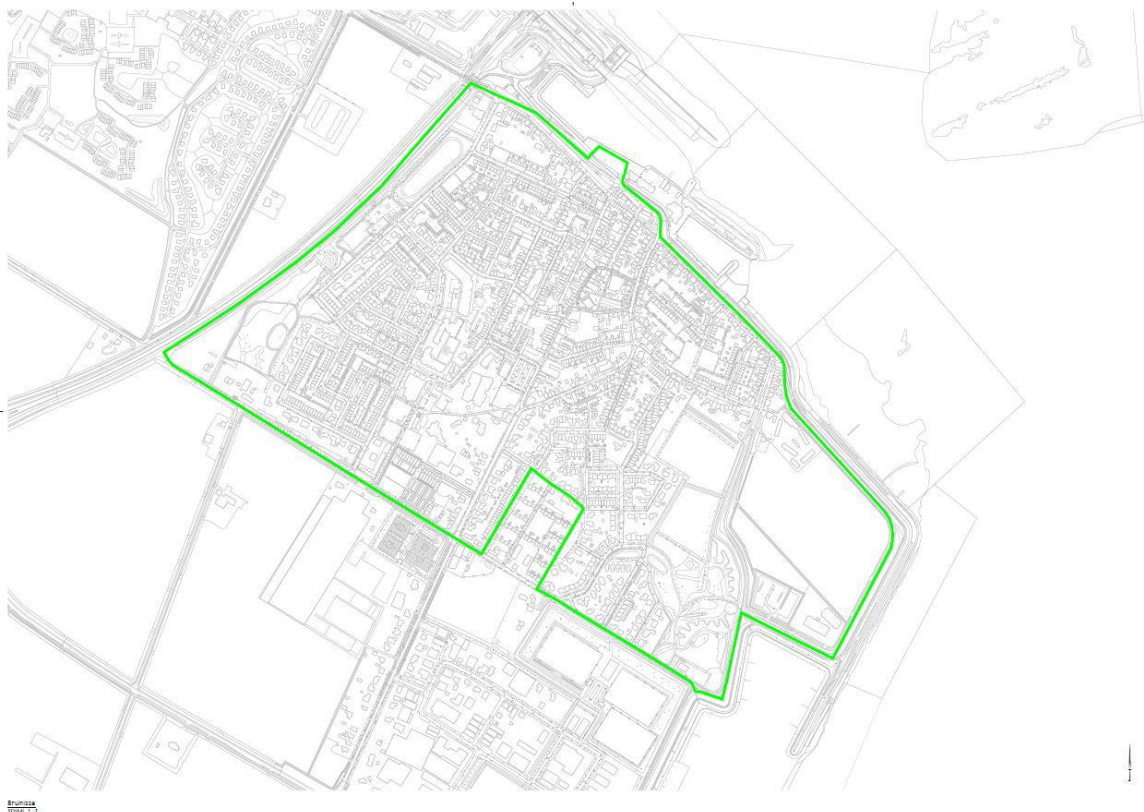
Werkingsgebieden deeltijd wonen en opkoopbescherming Huisvestingsverordening 2023 – 2027 Gemeente Schouwen-Duiveland



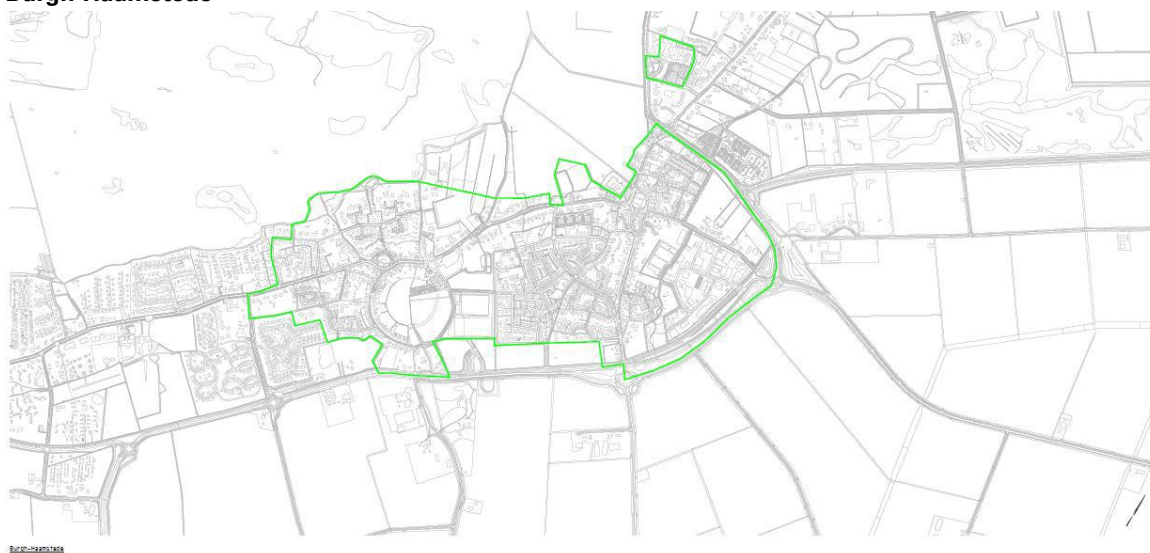
Brouwershaven



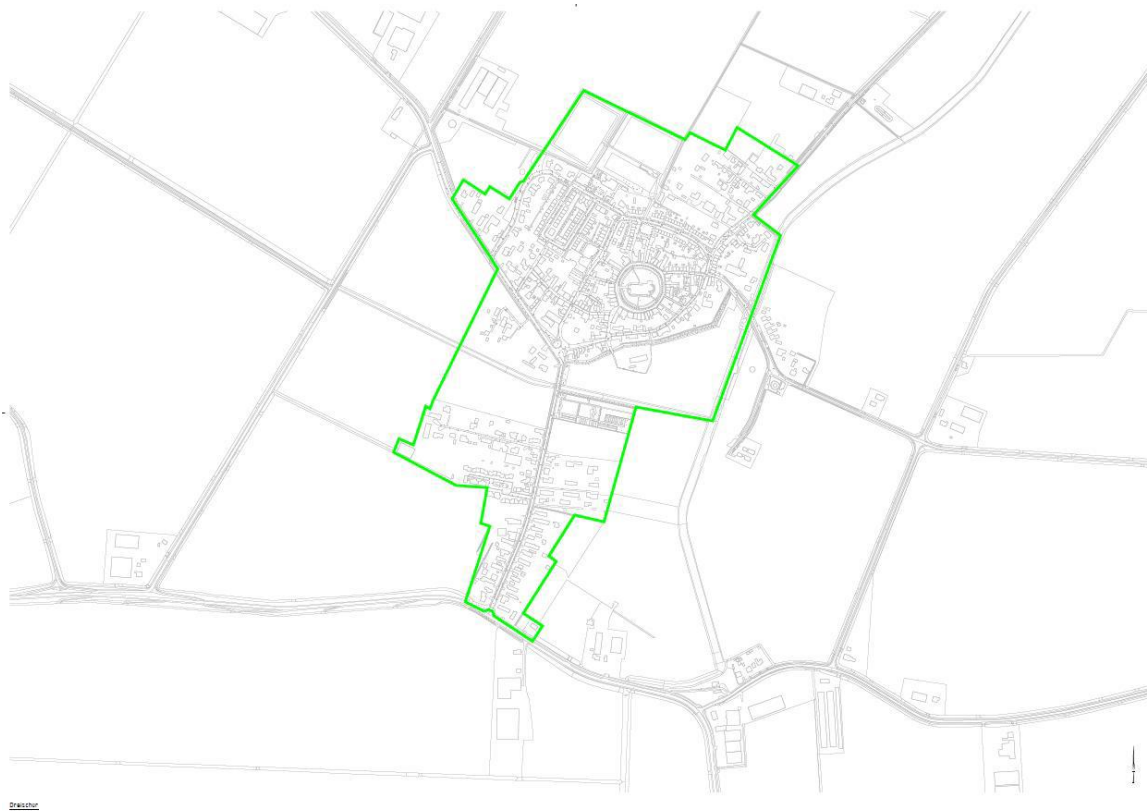
Bruinisse



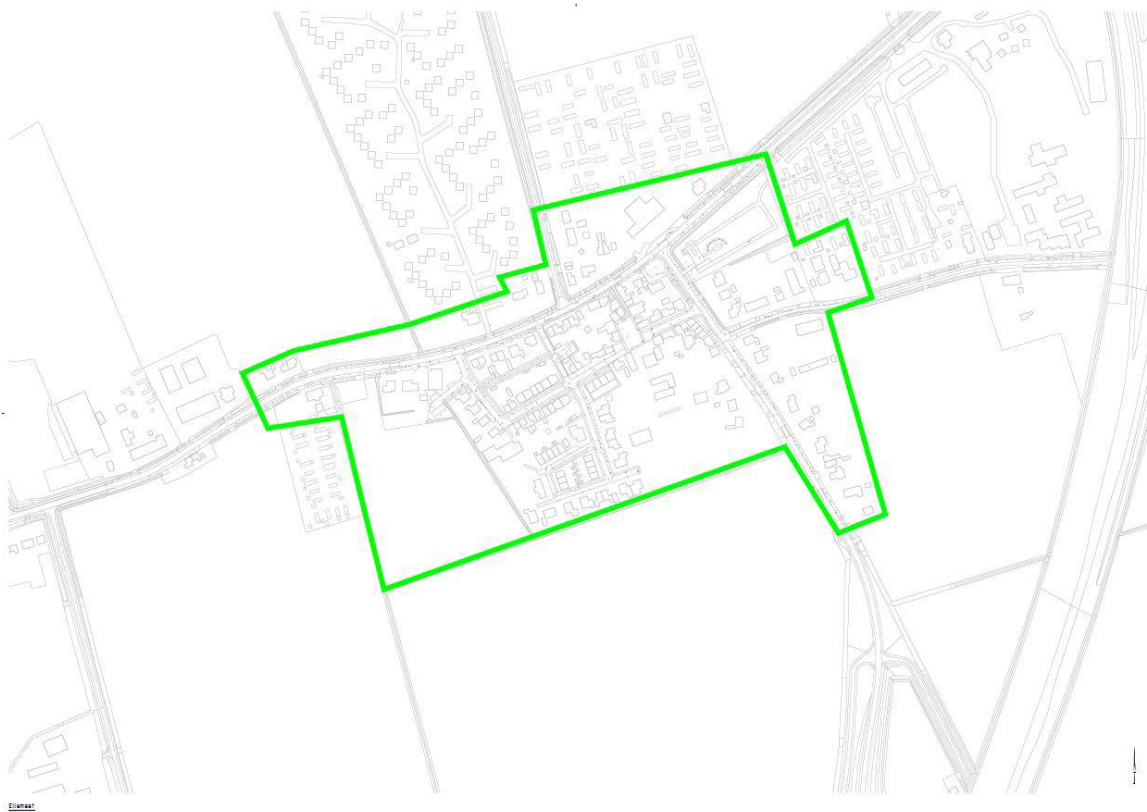
Burgh-Haamstede



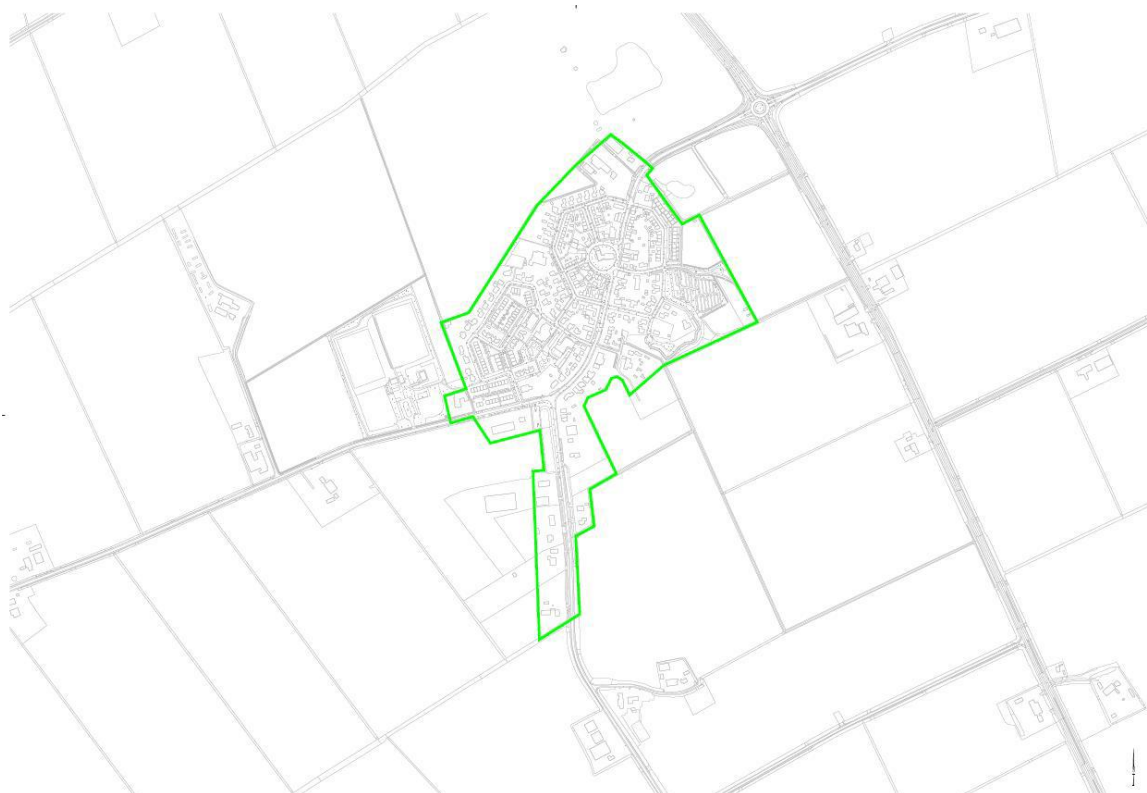
Dreischor



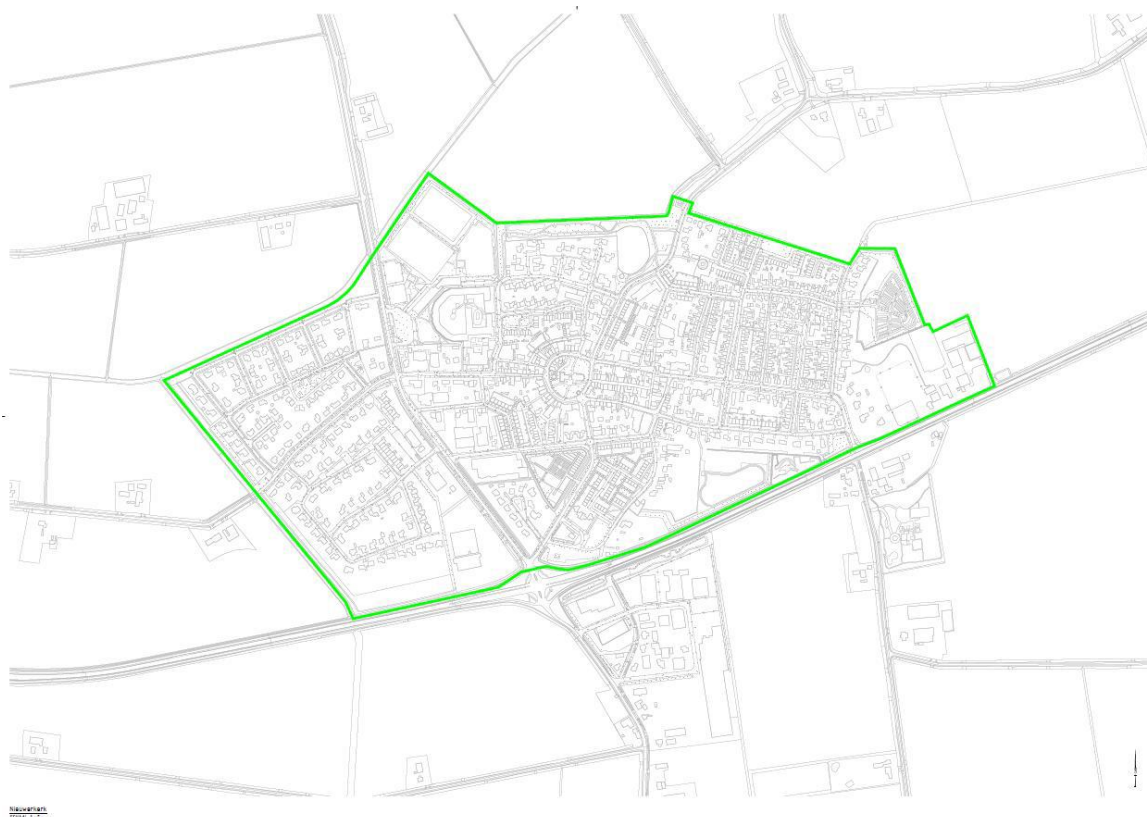
Ellemeet



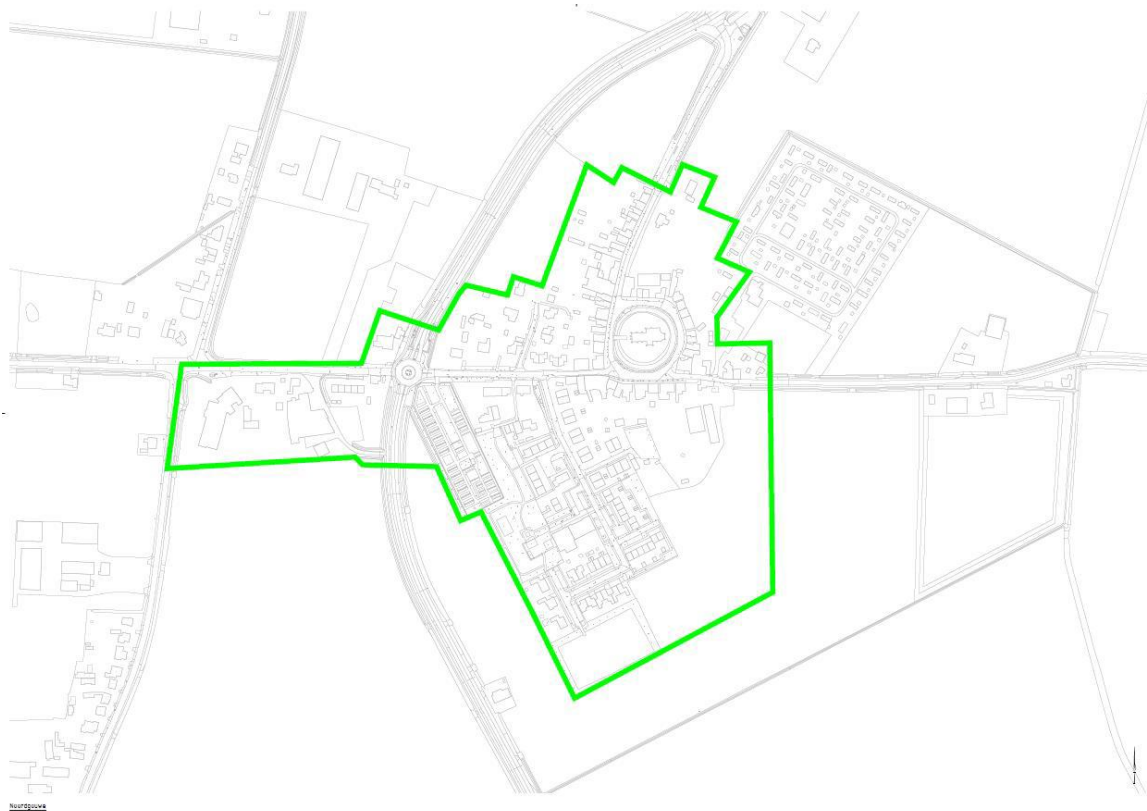
Kerkwerve



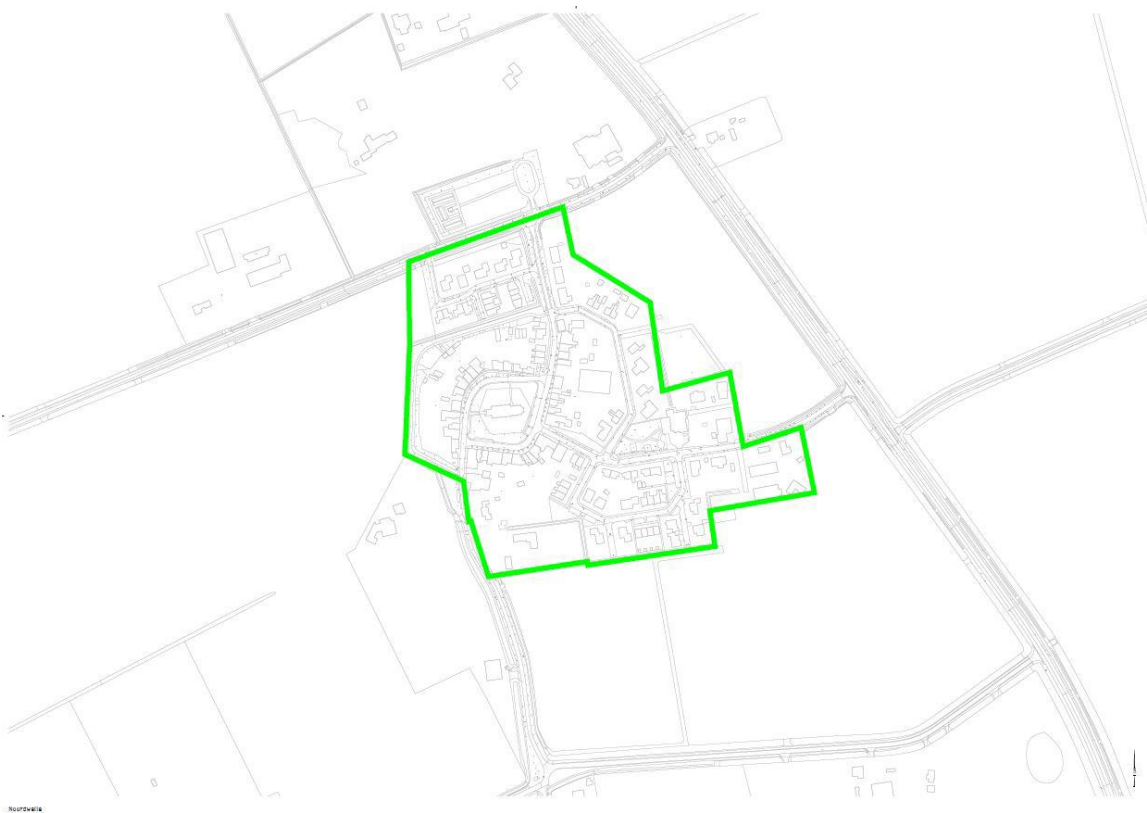
Nieuwerkerk



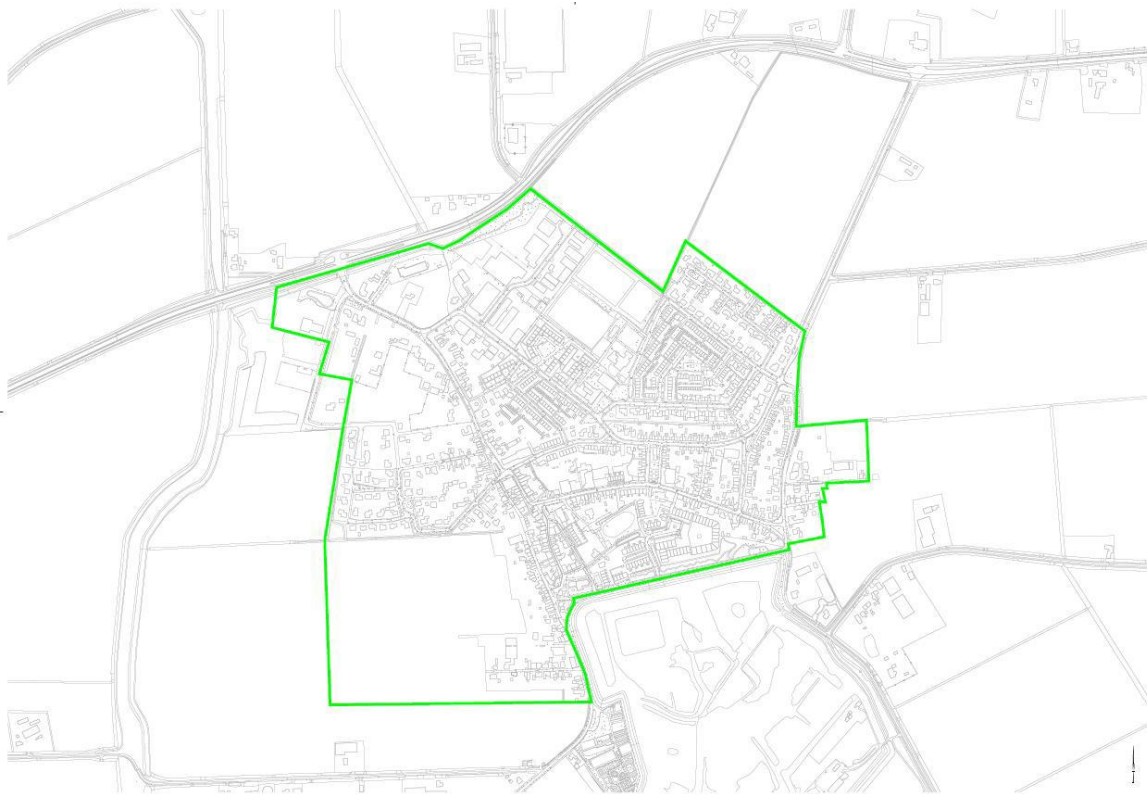
Noordgouwe



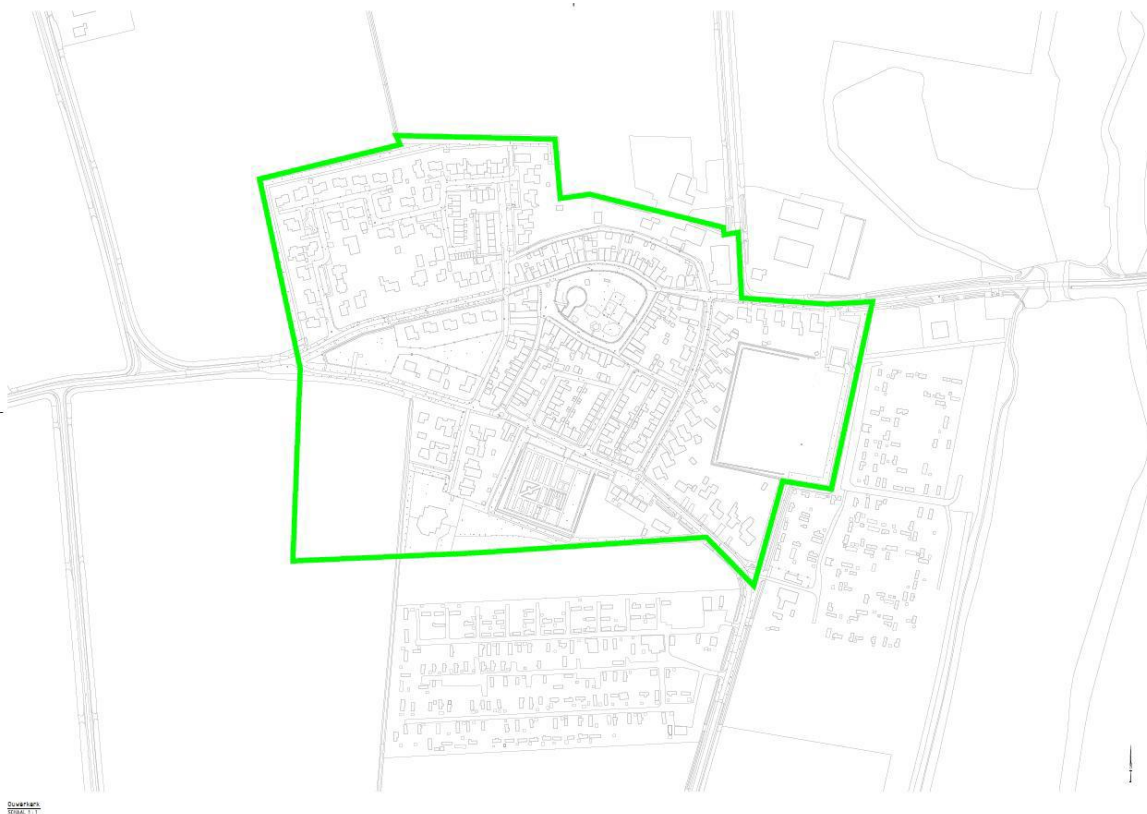
Noordwelle



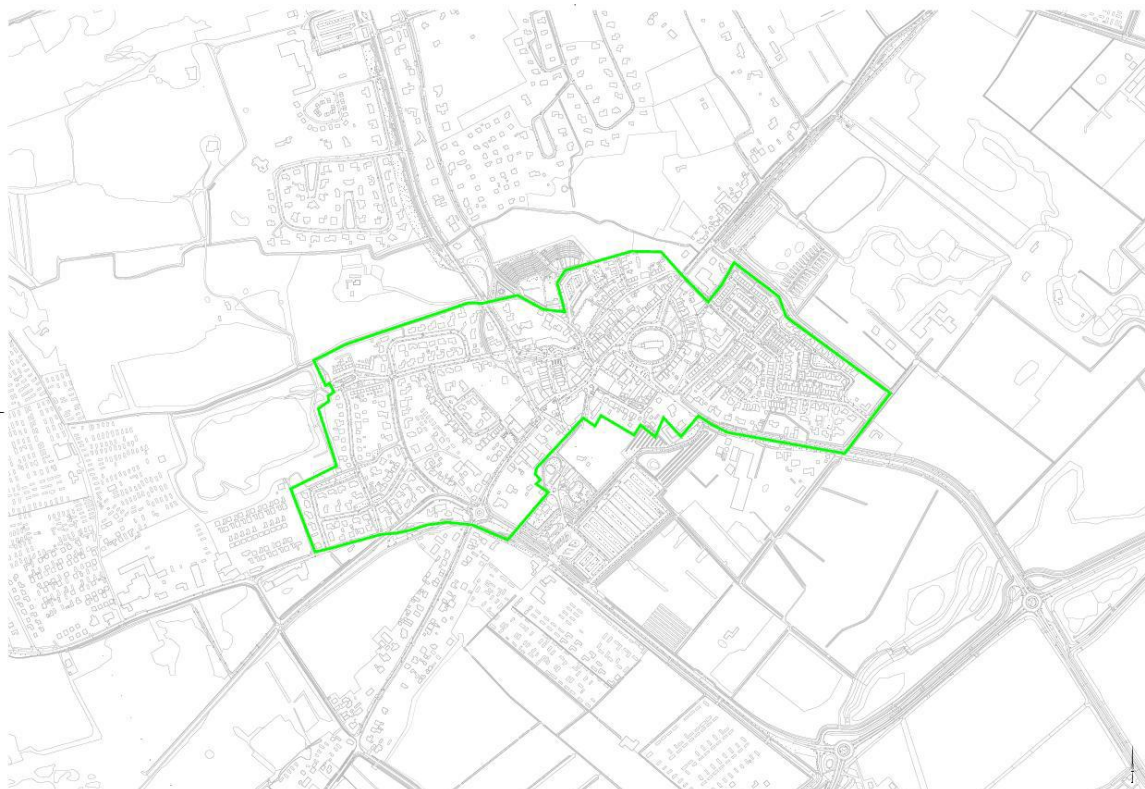
Oosterland



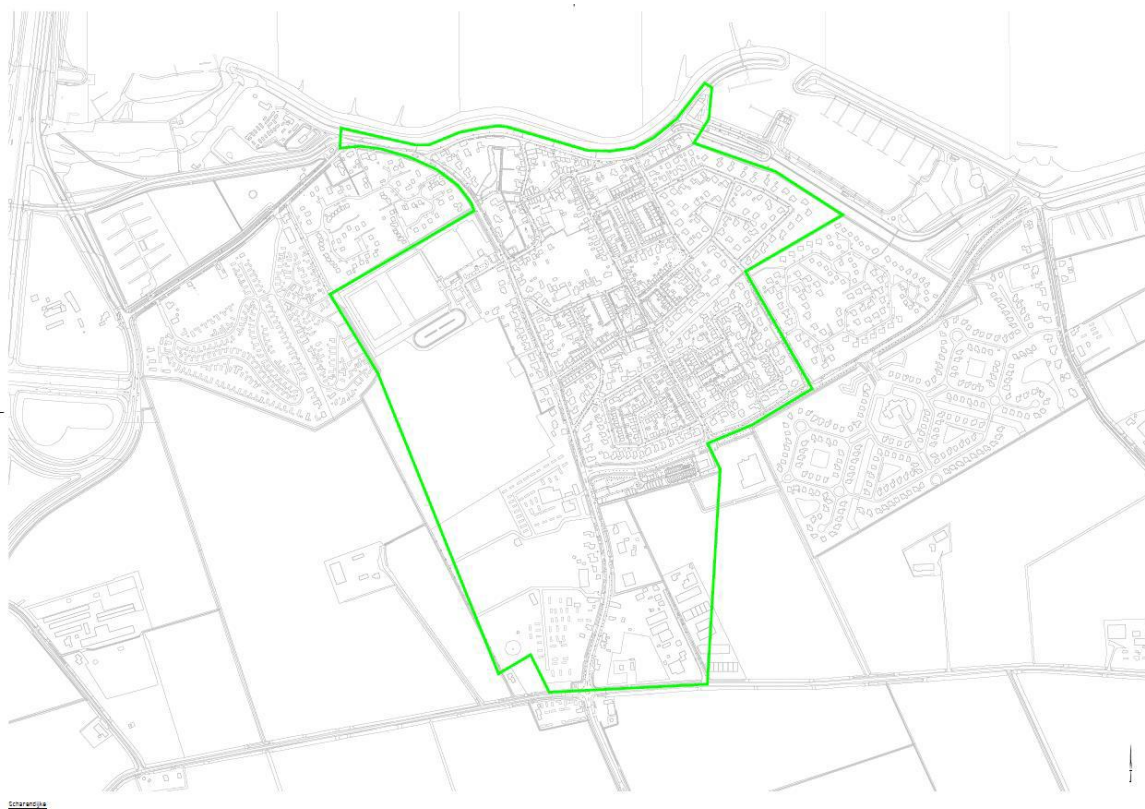
Ouwerkerk



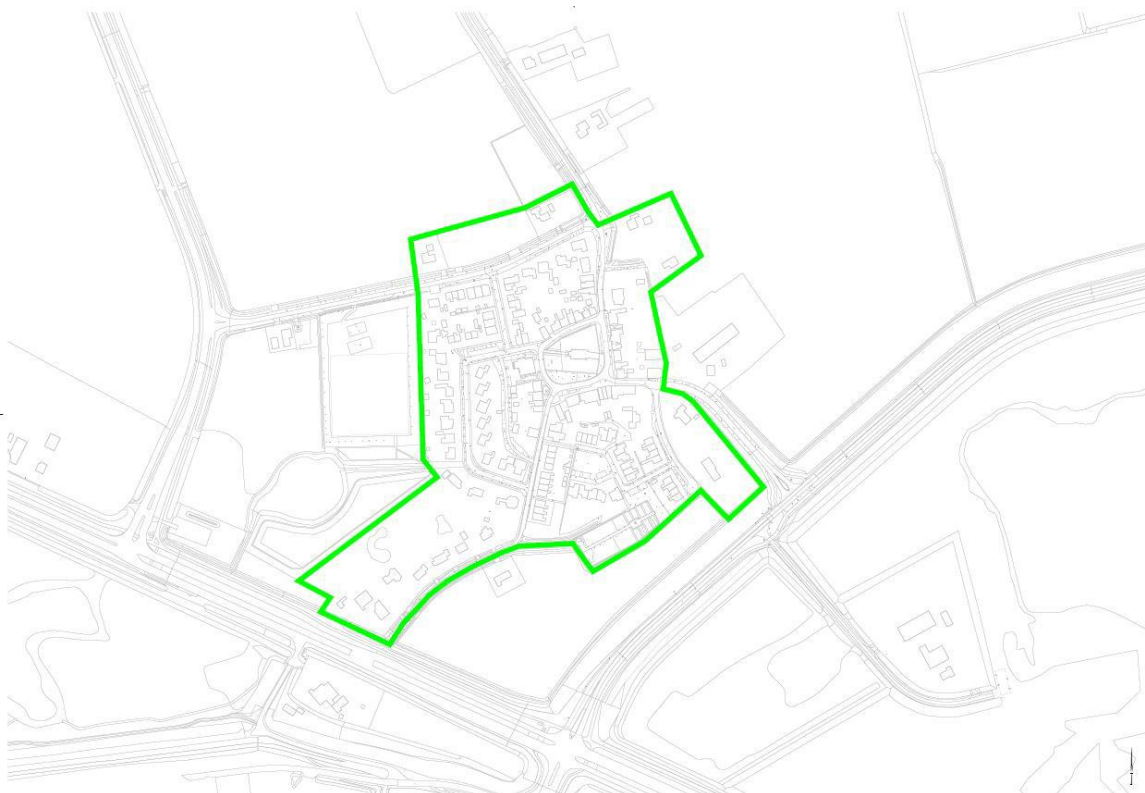
Renesse



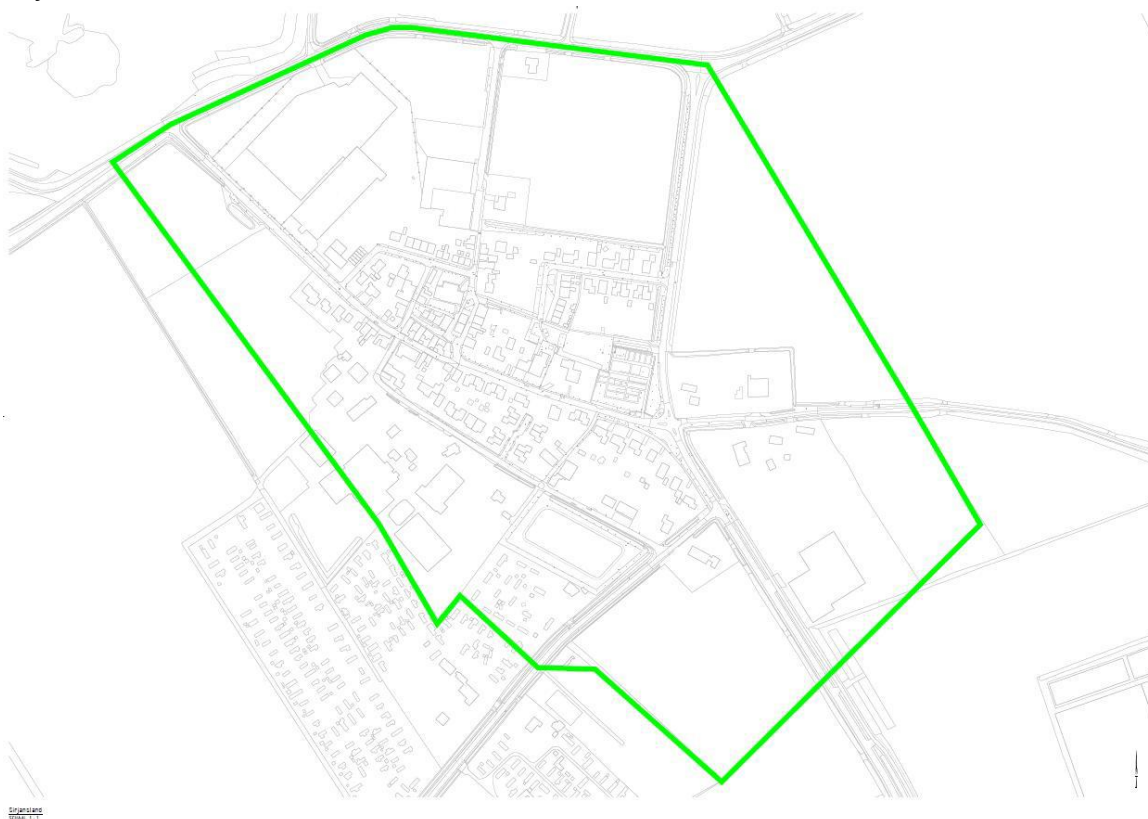
Scharendijke



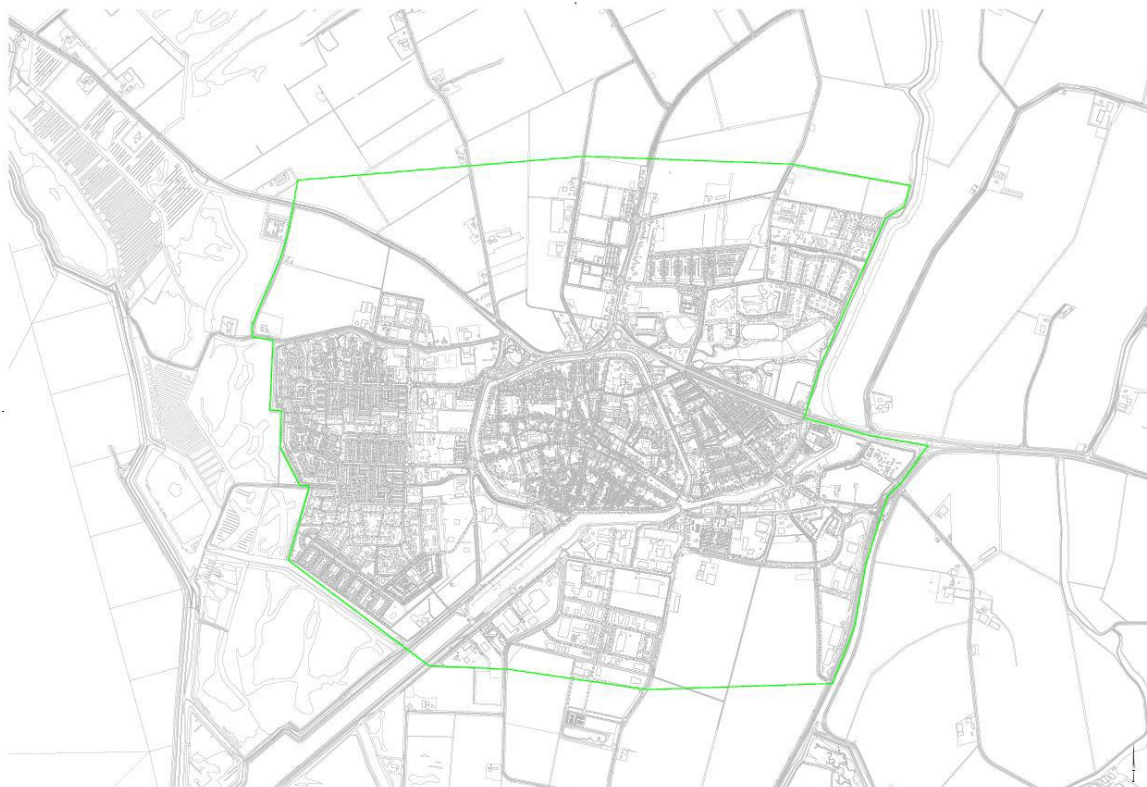
Serooskerke



Sirjansland

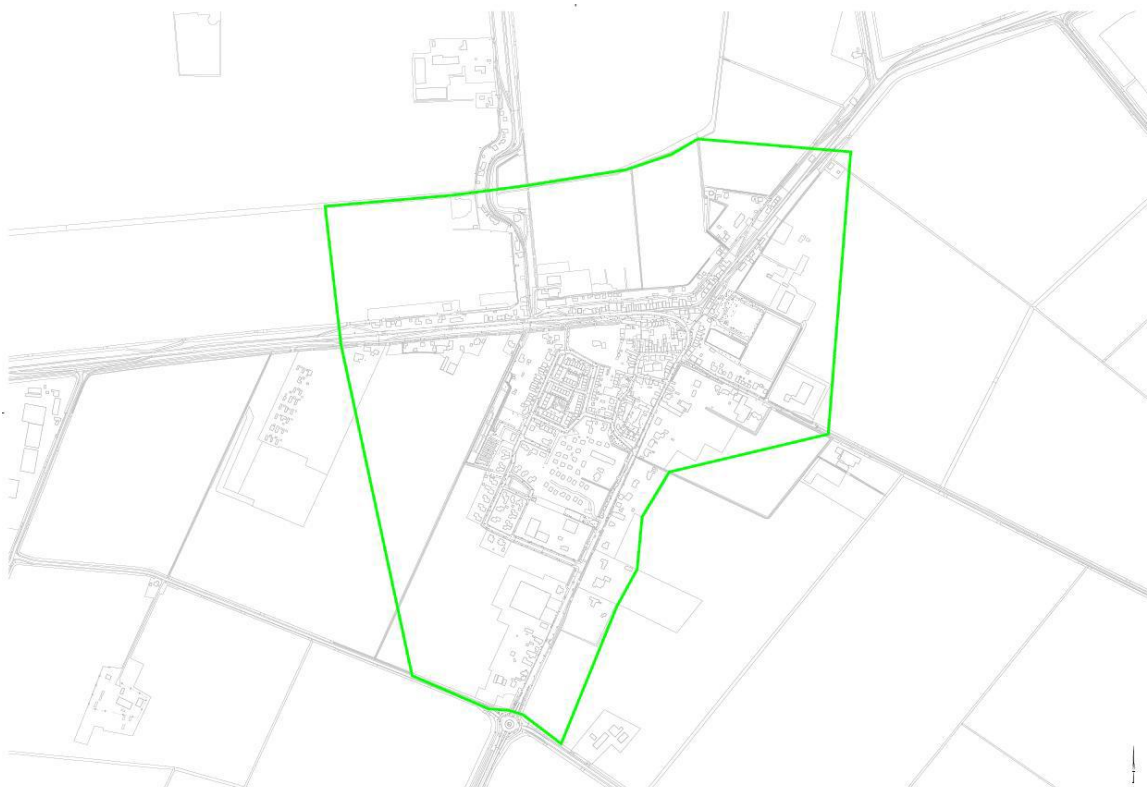


Zierikzee



2023-24
000000

Zonnemaire



Zonnemaire
000000

BIJLAGE 2

Overtreding van de verboden	1e overtreding	2e overtreding (binnen 4 jaar)
Artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid of 23d of van de wet.	€ 9.000,-	
Artikel 22, eerste lid of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.	€ 22.500,-	
Artikel 21, 23b, eerste lid, of artikel 41, eerste lid van de wet.	€ 22.500,-	€ 90.000,-