

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE MIDDELBURG 2026

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2026

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 2026, luidend als volgt:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begrippen

1. *Bed & Breakfast*
Vorm van toeristische verhuur waarbij de hoofdbewoner een deel van de bestaande woonruimte, ondergeschikt aan de woonfunctie, (kortdurend) (toeristisch) verhuurt en zelf in de woonruimte verblijft;
2. *Bewoning*
Het permanent bewonen van een woonruimte en daar hoofdverblijf hebben, zoals bedoeld in artikel 1.1 sub 0. onder 1. van de Wet Basisregistratie Personen (BRP).
3. *College*
Het college van burgemeester en wethouders van Middelburg
4. *Gebruiksoppervlakte*
De netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
5. *Hoofdbewoner*
De bewoner die een woonruimte permanent bewoont en daar hoofdverblijf heeft, als bedoeld in de Basisregistratie Personen (BRP).
6. *Huishouden*
Een meerderjarige alleenstaande of twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
7. *Onzelfstandige woonruimte*
Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
8. *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.
9. *Vakantieverhuur*
Vorm van toeristische verhuur van woonruimte, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte, waar hij zelf ingeschreven staat, incidenteel, voor een korte periode en tijdens zijn eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;
10. *Vergunning wijziging woonruimtevoorraad*

Een op naam van de eigenaar van het pand gestelde vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

11. *Wet*
Huisvestingswet 2014
12. *Wezenlijke voorzieningen*
Douche- en/of badruimte, toilet en keuken die ten minste bestaat uit een kraan/spoelbak en een opstelplaats voor koken.
13. *Woning*
een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren.
14. *Woonruimte*
Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
15. *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 ook 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 alle woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten binnen de gemeente Middelburg tot en met een WOZ-waarde van € 300.000,-.

Artikel 3 Vergunningplicht wijziging woonruimtevoorraad

1. Het is verboden om zonder vergunning wijziging woonruimtevoorraad een woning of 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. anders dan ten behoeve van:
 - de bewoning of
 - het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar,

met andere woonruimte samen te voegen;

- c. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten
2. 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 aan de bestemming tot permanente bewoning onttrokken woningen en woonruimten ongewenst is.
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 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 ver-deelprocedure.

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 (waaronder tenminste plattegrondtekening)/omgevingsvergunning;
 - aantal kamers/woningen;
 - aantal (toekomstige) bewoners;
 - gebruiksoppervlakte;
 - geluidsisolatieplan;
3. 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.
4. 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. Het college kan na schriftelijk verzoek van de eigenaar besluiten de tenaamstelling te wijzigen van de vergunning wijziging woonruimtevoorraad voor samenvoegen en woningvorming als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub b en c.

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 en het algemene belang niet of in onvoldoende mate kan worden veiliggesteld door het verbinden van voorschriften aan de vergunning;
 - 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. aanvrager in het kalenderjaar 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 integriteitsbeoordelingen 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 en b 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 wijziging woonruimtevoorraad als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub c is financiële compensatie voor bovenwijkse voorzieningen verschuldigd.
2. De financiële compensatie voor bovenwijkse voorzieningen voor een vergunning bestaat uit het betalen van € 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;
3. De financiële compensatie wordt voldaan overeenkomstig de door het college te stellen termijn.
4. 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, uitvoering heeft gegeven aan de vergunning;
- 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 uit te werken in beleidsregels;
- 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. Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woningen en woonruimten binnen de gemeente Middelburg, tenzij hierna anders is bepaald.

Artikel 11. Registratieplicht

1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor alle vormen 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 degene die een woning of woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur door middel van de website www.toeristischeverhuur.nl. Het registratienummer wordt gratis verstrekt.

Artikel 12. Bed & Breakfast

Het is verboden om woonruimte in gebruik te geven voor Bed & Breakfast indien hier geen omgevingsvergunning voor is verleend.

Artikel 13. Nachtencriterium en meldplicht voor vakantieverhuur

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 10 is dit artikel van toepassing op alle woningen en woonruimten gelegen binnen het postcodegebied 4331 van de gemeente Middelburg.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 11 is het verboden om:
 - a. een woning of woonruimte als bedoeld in lid 1 voor meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur;
 - b. Een woning of woonruimte als bedoeld in lid 1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande melding van iedere afzonderlijke verhuring en het aantal nachten bij het college;
3. De voorafgaande melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur door middel van de website www.toeristischeverhuur.nl

Artikel 14. Zorgplicht aanbieder en jaarverbod

1. 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.
2. Het college kan de aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden indien de aanbieder de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening heeft overtreden en een toezicht-houder de overtreding heeft vastgesteld.

Artikel 15. Publicatieverbod aanbiedingen

1. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden om een aanbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.
2. Het is voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur verboden aanbiedingen van een woonruimte gedurende de rest van het kalenderjaar beschikbaarheid te tonen, indien diegene door het college ervan in kennis is gesteld dat die specifieke woonruimte reeds voor het maximum aantal nachten als bedoeld in artikel 13 in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.
3. Het college kan een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur 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 artikel 14 is opgelegd, te blokkeren.

Artikel 16. Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht als bedoeld in artikel 11 en het nachtcriterium en de meldplicht als bedoeld in artikel 13.

Artikel 17. Overgangsbepaling

Voor degene die woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur geldt het nachtcriterium en de meldplicht zoals bedoeld in artikel 13 met ingang van 1 juli 2026.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 18. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 3, 11, 13, 15 en 16 of het handelen in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 7 van deze verordening kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Het college kan een boete opleggen van ten hoogste:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het 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.

Overtreding	Artikel in huisvestingsverordening en Huisvestingswet	Kolom A	Kolom B
		Boete 1e overtreding	Boete 2e en volgende overtreding
Het onttrekken, samenvoegen of vormen van woning(en) zonder vergunning	Artikel 3 lid 1 sub a, b en c en artikel 22 van de wet	€ 25.750,-	€ 77.250,-
Voor het handelen in strijd met de voorschriften	Artikel 7 en artikel 24 van de wet	€ 25.750,-	
Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer Overtreding van artikel 11 van deze verordening	Artikel 11 en artikel 24 jo. 23a eerste lid van de wet	€ 3.000,-	€ 9.000,-
Het in gebruik geven van woonruimte voor vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar Overtreding van artikel 13 lid 2 sub a van deze verordening	Artikel 13 lid 2 sub a en artikel 26 jo. 23b eerste lid van de wet	€ 9.000,-	€ 15.000,-
Het in gebruik geven van woonruimte voor vakantieverhuur zonder voorafgaande melding Overtreding van artikel 13 lid 2 sub b van deze verordening	Artikel 13 lid 2 sub b en artikel 26 jo. 23b tweede lid van de wet	€ 3.000,-	€ 9.000,-
Publicatie van een advertentie door een dienstverlener zonder registratienummer of na in kennisstelling over bereik maximum nachtcriterium en het niet informeren door een dienstverlener van een verhuurder over de registratieplicht en het nachtcriterium en de meldingsplicht. Overtreding van artikel 15 en 16 van deze verordening	Artikel 15 en 16 en artikel 30 jo. 23a derde lid, artikel 30 jo. 23e en artikel 31 jo. 23d van de wet	€ 9.000,-	€ 15.000,-

Artikel 19 Handhaving

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.

Artikel 20 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in de gevallen waarin deze verordening niet voorziet of waarin onverkorte toepassing voor één of meer belanghebbenden tot ongekende 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 21 Intrekking

De Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2023 wordt ingetrokken per 1 januari 2026.

Artikel 22 Citeertitel en inwerkingtreding

- Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2026"
- Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025,
De griffier, De voorzitter,*

A.A.A. Rijpert, mr. Y.P. Van Mastrigt

BIJLAGE 1. TOELICHTING HUISVESTINGSVERORDENING MIDDELBURG 2026

Leeswijzer

In deze toelichting op de huisvestingsverordening leest u in deel A. 'Algemene Toelichting' waarom in de gemeente Middelburg een huisvestingsverordening geldt. In dit deel wordt uitgelegd dat sprake is van schaarste in een deel van de woningvoorraad en dat maatregelen nodig zijn ter bescherming en behoud van dit deel van de woningvoorraad en de leefbaarheid.

In deel B. 'Toelichting artikelsgewijs' leest u een toelichting op de artikelen in de huisvestingsverordening. Als de inhoud en strekking van een artikel voor zich spreekt, is een toelichting achterwege gelaten.

A. Algemene toelichting

1. Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium, door een huisvestingsverordening vast te stellen, is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. De huisvestingsverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geldt voor een periode van vier jaar. Alleen als uit onderzoek blijkt dat de aanleiding voor het stellen van regels in een huisvestingsverordening nog aanwezig is, kan na afloop van de periode van vier jaar opnieuw een huisvestingsverordening worden vastgesteld.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een huisvestingsverordening, die regels kan bevatten met betrekking tot woonruimteverdeling, het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad, toeristische verhuur van woningen en bescherming tegen het opkopen van woningen.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook kan dit belang gelegen zijn in het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Als aantoonbaar sprake is van schaarste en leefbaarheid die onder druk staat en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels stellen.

In paragraaf drie wordt de noodzaak voor het vaststellen van een huisvestingsverordening voor de gemeente Middelburg verder toegelicht. In paragraaf 2 wordt eerst kort voor Middelburg geschetst welke onderwerpen in de huisvestingsverordening zijn opgenomen.

2. De toepassing in Middelburg

In Middelburg bestaat aanleiding voor het opnemen van een vergunningplicht voor wijziging woonruimtevoorraad in een huisvestingsverordening met het oog op woonruimtevoorraadbeheer op grond van artikel 21 van de wet. Uit onderzoek blijkt dat schaarste bestaat aan woningen die behoren tot de goedkope woningvoorraad. Met deze vergunningplicht wordt voorkomen dat het goedkope deel van de woningvoorraad door woningvorming, samenvoeging of onttrekking aan de permanente bewoning, niet langer beschikbaar is.

Ook blijkt uit onderzoek dat aanleiding bestaat voor het instellen van een registratieplicht, nachtcriterium en meldplicht in verband met de toeristische verhuur van woningen op grond van artikel 23a en 23b van de wet. Het doel van deze verplichtingen is een goede balans te behouden tussen de beschikbare woningvoorraad, leefbaarheid en sociale cohesie enerzijds en de kansen die toerisme biedt anderzijds. Verder is het wenselijk dat meer inzicht wordt verkregen in het aantal toeristische overnach-

tingen in woningen en dat dit goed gemonitord kan worden. Via de registratieplicht en meldplicht is dit mogelijk.

In Middelburg bestaat geen aanleiding om in een huisvestingsverordening regels te stellen over woonruimteverdeling en toewijzingsregels voor huurwoningen respectievelijk op grond van artikel 7 en 20 van de wet. De woningmarkt is van dien aard dat er geen onevenwichtige of onrechtvaardige effecten zijn te verwachten, die ingrepen van de zijde van de gemeente rechtvaardigen. Wel vindt periodiek overleg plaats met de toegelaten instellingen met betrekking tot woningtoewijzing en urgentie.

De huisvestingsverordening geeft invulling aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen, leefbaarheid en toerisme. Dit beleid moet op evenwichtige wijze meerdere belangen dienen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt en het belang van een geordend woon- en leefmilieu en behoud van sociale cohesie in de stad. Het toegenomen toerisme biedt kansen maar gaat ook gepaard met een toenemende druk op de leefbaarheid. Het beleid is daarom gericht op het voldoende beschikbaar houden van de goedkopere woningvoorraad en een betere sturing op en balans tussen toerisme en leefbaarheid. Dit is bestaand beleid.

De huisvestingsverordening bevat drie verschillende verplichtingen; een registratieplicht voor toeristische verhuur, een meldplicht (en nachtcriterium) voor toeristische verhuur en een vergunning wijziging woningvoorraad. Deze laatste vergunning omvat alle vergunningplichtige vormen van wijziging van de woningvoorraad, te weten: onttrekking, woningvorming en samenvoeging. Deze drie begrippen worden uitgelegd bij de artikelsgewijze toelichting bij artikel 3.

3. Vergunningenstelsel wijziging woonruimtevoorraad

3.1. Schaarste

De noodzaak voor regulering van de woonruimtevoorraad blijkt uit een door Stec Groep (hierna Stec) in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek 'Schaarsteonderzoek Middelburg 2025' van 11 juli 2025 en het daarop volgende verdiepings-onderzoek van 4 september 2025 (bijlage). Uit deze onderzoeken blijkt dat er een beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens is.

Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een sterke stijging van de koopwoningprijzen. Uit het onderzoek blijkt dat in 2020 nog 73 % van de woningvoorraad een WOZ-waarde tot € 300.000,- had, maar dat dit aandeel in 2024 is afgenomen tot 43 %. De stijging van de gemiddelde transactieprijs in 2024 lag 9 % hoger vergeleken met 2023. Deze stijging zet ook in 2025 door. De gemiddelde inkomensstijging blijft ver achter bij deze prijsstijging.

Anderzijds wordt schaarste veroorzaakt door een beperkte voorraad in de gemeente, regio en provincie van (sociale) huurwoningen. Daardoor zijn lage inkomens aangewezen op het middensegment waardoor ook in dat segment druk op de woningvoorraad ontstaat.

Ondanks dat er tussen de verschillende woonwijken een onderscheid is te maken in de prijsgrens van schaarste, wordt door Stec geadviseerd geen onderscheid per wijk te maken. Voor alle wijken kan schaarste tot een WOZ-waarde van € 300.000,- worden onderbouwd. Schaarste doet zich weliswaar ook voor in de hogere prijscategorie, maar het aantal woningen dat daartoe behoort is beperkt. Ook kan op die manier een waterbedeffect naar hogere prijscategorieën worden voorkomen en is de verordening praktisch beter werkbaar.

In het verdiepende onderzoek is door Stec onderzocht wat de invloed is van de verschillende beleidsmatige doelgroepen op de woningvoorraad, te weten studentenhuusvesting, huisvesting van arbeidsmigranten, toeristische verhuur van woningen en tweede woningbezit. Uit het onderzoek blijkt dat deze doelgroepen individueel niet op een significante wijze bijdragen aan de geconstateerde schaarste, maar dat wel sprake is van een gecombineerde druk op de woningvoorraad als gevolg van niet-regulier gebruik. Deze woningen zijn niet beschikbaar binnen de schaarse goedkope woningvoorraad. Ook kan hierdoor de leefbaarheid, vooral in de binnenstad, onder druk komen te staan.

3.2. Leefbaarheid

Naast schaarste binnen de goedkope woningvoorraad is het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving een belang dat via de huisvestingsverordening kan worden beschermd. De leefbaarheid kan onder druk komen te staan door het ontbreken van voldoende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, fietsklemmen, capaciteit van ondergrondse vuilcontainers, of riolering. Ook kan sprake zijn van een situatie waarbij de sociale en maatschappelijke beleving van de wijk onder druk staat of kan komen te staan, door onevenredige hinder, (geluid)overlast, maar ook door een snelle wisseling van bewoners bij shortstay of tijdelijke leegstand als gevolg van tweede woningbezit of toeristische verhuur van de woning. Als het aandeel niet-regulier gebruik van een woning in een wijk of straat hoog ligt is dit van negatieve invloed op de sociale cohesie in een straat of wijk. Uit het onderzoek van Stec blijkt dat als gevolg van gecombineerde druk van verschillende vormen van niet-regulier gebruik van woningen, de

leefbaarheid onder druk staat. Hierin speelt toerisme ook een rol, zoals in paragraaf 4 verder zal worden toegelicht.

3.3. Vergunningplicht is een geschikt middel

Via een vergunningplicht in de huisvestingsverordening worden woningen beschermd met een WOZ-waarde tot € 300.000,-. Ter voorkoming van verdere schaarste in dit deel van de woningvoorraad is regulering noodzakelijk. Een vergunningplicht voor onttrekking zorgt ervoor dat grip mogelijk is op het aantal tweede woningen of woningen die voor (opeenvolgende) shortstay worden gebruikt. Woningen die als tweede woning of voor (opeenvolgende) shortstay worden gebruikt zijn niet beschikbaar voor permanente bewoning. Een vergunningplicht voor woningvorming zorgt ervoor dat een te grote druk op de openbare voorzieningen wordt voorkomen en een minimale oppervlakte en kwaliteit van de woningen geborgd kan worden. De vorming van woningen door bouwkundige splitsing heeft weliswaar een gunstig effect op het aantal woningen binnen de goedkope woningvoorraad, maar voorkomen moet worden dat woningen ontstaan van een te lage kwaliteit en/of een te gering oppervlak tegen een te hoge prijs. Ook zorgt woningvorming voor extra druk op openbare voorzieningen en kan dit met overlast gepaard gaan. Een vergunningplicht voor samenvoeging zorgt ervoor dat het beperkte aantal koopwoningen in het goedkope segment niet nog verder terugloopt. Deze drie vergunningplichten zijn samengebracht onder de noemer 'vergunning wijziging woonruimtevoorraad'.

Het paraplubestemmingsplan Wonen verbiedt het gebruik van woningen als kamerverhuurpand. Een kamerverhuurpand is een pand dat bestaat uit meerdere onzelfstandige woonruimtes en wordt gebruikt voor kamerverhuur. De huisvestingsverordening bevat daarom, anders dan voorheen, niet langer een vergunningplicht voor het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere onzelfstandige woonruimtes. Deze vergunning zou niet kunnen worden verleend omdat het bestemmingsplan een verbod bevat en is daarmee niet doelmatig.

4. Regulering van toeristische verhuur

4.1. Wet toeristische verhuur

Als gevolg van de Wet toeristische verhuur van woonruimte biedt de wet sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. Dit begint bij het minst beperkende instrument van de registratieplicht tot het meest beperkende instrument van het totale verbod van toeristische verhuur binnen een aangewezen gebied onder voorbehoud van de mogelijkheid van ontheffing. Daartussen liggen nog het bepalen van een maximumaantal nachten voor toeristische verhuur met een meldplicht en het toestaan van toeristische verhuur enkel met vergunning. Omdat de regeling aan de Dienstenrichtlijn moet voldoen staat het de gemeente niet vrij een willekeurige keuze te maken voor een van de instrumenten, maar mag alleen het instrument worden gekozen dat noodzakelijk en proportioneel is aan de ervaren problemen in het kader van leefbaarheid als gevolg van toeristische verhuur. Een maximering van het aantal nachten, vergunningplicht of verbod met ontheffing mogen alleen worden opgenomen als een registratieplicht van kracht is.

4.2. Toerisme en leefbaarheid in Middelburg

Uit het verdiepingsonderzoek van Stec van 4 september 2025 blijkt dat het aantal toeristisch verhuurde woningen in verhouding tot het totale woningaanbod in Middelburg niet heel groot is. Sinds invoering van de registratieplicht voor toeristische verhuur in Middelburg in 2022 blijkt wel dat het aantal geregistreerde toeristische accommodaties in de gemeente Middelburg gestaag groeit, van 210 registraties in 2022 tot 411 registraties t/m Q3 van 2025; een verdubbeling in drie jaar. Het grootste deel van deze registraties is geconcentreerd in de binnenstad van Middelburg. Deze groei past binnen de sterke groei van buitenlands en binnenlands toerisme die tot 2030 voor Nederland en specifiek voor Zeeland en Middelburg wordt verwacht door Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) in 'Perspectief 2030 bestemming Nederland'. Daarnaast is Middelburg niet langer een slechtweervoorziening voor toeristen langs de Zeeuwse kust, maar steeds meer een bestemming op zich voor een korte citytrip.

Om de effecten van het toegenomen toerisme op de leefbaarheid te monitoren wordt door onderzoeksbureau RIGO sinds 2023 periodiek een leefbaarheidsonderzoek afgenomen onder inwoners van de binnenstad van de gemeente Middelburg. Het onderzoek over de periode 2023-2025 is neergelegd in het rapport 'Toeristische draagkracht in de binnenstad van Middelburg' van 9 oktober 2025. Hieruit blijkt dat met name in de binnenstad toeristische druk wordt ervaren. Er is sprake van een hoog aantal overnachtingen en logiesaccommodaties in verhouding tot het geringe inwoneraantal en oppervlak. Als gevolg hiervan wordt in toenemende mate (geluids-)hinder, verkeershinder en parkeerhinder ervaren. Geadviseerd wordt om de toename van het aantal logiesaccommodaties voor de binnenstad goed te monitoren en eventueel te beperken door middel van een nachtcriterium met een meldplicht. Om die reden wordt met deze wijziging van de huisvestingsverordening een nachtcriterium met meldplicht ingevoerd.

4.3. Regels voor Bed & Breakfast en vakantieverhuur zelfstandige woning

Het beleid van Middelburg is gericht op een goede balans tussen de kansen van toerisme enerzijds en behoud van een leefbare stad voor de inwoners anderzijds. Binnen de gemeente Middelburg is een Bed & Breakfast in een woning toegestaan met een omgevingsvergunning op basis van het omgevingsplan. Bij deze vorm van toeristische verblijfsaccommodatie blijft de functie van permanente bewoning van woningen behouden. Ook is doorgaans de ervaren overlast als gevolg van deze vorm beperkt omdat de bewoner toezicht houdt op de huurder. Tegelijkertijd draagt de Bed & Breakfast bij aan een divers aanbod van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Op grond van de huisvestingsverordening geldt voor de Bed & Breakfast alleen een registratieplicht en de verplichting van een omgevingsvergunning op basis van het omgevingsplan.

Voor de toeristische verhuur van een zelfstandige woning terwijl de bewoner en/of eigenaar elders verblijft, ligt dit anders. Hierbij is geen toezicht van de eigenaar mogelijk. Een groot aantal toeristisch verhuurde zelfstandige woningen in een straat of wijk kan van negatieve invloed zijn op de sociale cohesie. Vanwege de grote concentratie van logiesaccommodaties en de sterke groei van het aantal registraties in de binnenstad is terughoudendheid vereist en wordt de vakantieverhuur van zelfstandige woningen in de binnenstad beperkt tot 30 nachten op kalenderjaarbasis met een meldplicht. Op die manier blijft het mogelijk om tijdens de eigen vakantie een woning toeristisch te verhuren, maar kan wel gestuurd worden op behoud van leefbaarheid en sociale cohesie in de binnenstad. Daarnaast blijven woningen beter beschikbaar voor permanente bewoning.

Het invoeren van een nachtcriterium met een meldplicht voor de toeristische verhuur van een zelfstandige woning is proportioneel omdat dit niet voor de gehele gemeente wordt ingevoerd, maar alleen voor de binnenstad waar dit het meest noodzakelijk is. Bovendien geldt deze beperking niet voor de Bed & Breakfast. De meldplicht biedt in aanvulling op de al bestaande registratieplicht nog meer inzicht in de omvang van toeristische verhuur en de mogelijkheid de effecten hiervan te monitoren. Dit inzicht is noodzakelijk voor toekomstig beleid.

Voor bestaande aanbieders van toeristische verhuur van zelfstandige woonruimte wordt voorzien in overgangsrecht.

Omdat in Middelburg een registratieplicht voor toeristische verhuur geldt, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

5. Uitwerking in nadere regels en beleidsregels

Bij de huisvestingsverordening worden nadere regels en beleidsregels vastgesteld. Nadere regels bevatten algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening; deze kunnen rechten en plichten bevatten. Beleidsregels geven nadere uitleg over de wijze waarop een bevoegdheid wordt uitgeoefend; ze 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 bevatten 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. In deze nadere regels en beleidsregels worden voorwaarden, weigeringsgronden en intrekingsgronden verder uitgewerkt. Voor een goed begrip moet de huisvestingsverordening dus gelezen worden in samenhang met de beleidsregels en de nadere regels.

6. Samenhang met omgevingsplan

Voor het gebruik van woningen en parkeren gelden ook regels opgenomen in het omgevingsplan die gelden voor het grondgebied van de gemeente Middelburg. Bij een vergunningaanvraag op basis van de huisvestingsverordening zal ook altijd worden beoordeeld of het gebruik past binnen het omgevingsplan. Als het gebruik niet past binnen het omgevingsplan is dit een weigeringsgrond voor de aangevraagde vergunning.

Het Omgevingsplan Middelburg bevat regels over het gebruik van woningen voor toeristische verhuur. Als een woning toeristisch wordt verhuurd, moet niet alleen worden voldaan aan de regels over toeristische verhuur in de huisvestingsverordening, maar ook aan de regels die volgen uit het omgevingsplan.

B. Toelichting Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting vergen toegelicht.

HOOFDSTUK 2 WIJZIGING SAMENSTELLING WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 3. Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de wet. In het eerste lid van artikel 3 is bepaald op welke vormen van wijziging van de woonruimtevoorraad het vergunning-vereiste van toepassing is. Met deze vergunning worden drie soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten onttrekking, samenvoeging en woningvorming. Deze drie vormen worden hieronder toegelicht.

Onttrekking

Onttrekking is in artikel 3 lid 1 sub a geformuleerd als het geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken van een zelfstandige woning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar zelf. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Daarbij is bepalend of het gebouw objectief gezien is bestemd voor permanente bewoning. Het feitelijk gebruik is niet doorslaggevend.

Onder onttrekking van een woonruimte aan de bestemming tot permanente bewoning wordt ook begrepen het in gebruik nemen of de verhuur of het in gebruik geven van woonruimte voor bewoning voor een periode korter dan zes maanden. Hierbij kan gedacht worden aan (opvolgende) short stay van telkens periodes korter dan zes maanden door wisselende bewoners. Deze woning is daardoor feitelijk niet beschikbaar voor permanente bewoning.

Ook de tweede woning in eigendom en voor eigen gebruik is vergunningplichtig onder de huisvestings-verordening. De tweede woning is niet de hoofdwoning, die bevindt zich ergens anders. Voor de periode dat de eigenaar niet in de tweede woning verblijft, maar in de hoofdwoning, wordt de woonruimte 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan de bestemming tot permanente bewoning onttrokken.' De woning wordt niet bewoond en staat leeg maar is ook niet beschikbaar op de woningmarkt voor permanente bewoning. Eventueel wordt de woning tijdelijk verhuurd bij wijze van shortstay, maar ook dan is geen sprake van permanente bewoning. Als de woning een deel van het kalenderjaar toeristisch wordt verhuurd geldt naast een vergunning voor onttrekking ook de meldplicht en het nachtcriterium voor toeristische verhuur.

Samenvoeging

Samenvoeging is in artikel 3 lid 1 sub b geformuleerd als het geheel of gedeeltelijk samenvoegen van een zelfstandige woonruimte met een andere zelfstandige woonruimte, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar zelf. Als gevolg van samenvoeging neemt de voorraad zelfstandige woningen af. Via de vergunningplicht kan worden beoordeeld of deze afname al dan niet gewenst is.

Woningvorming

Woningvorming is in artikel 3 lid 1 sub c geformuleerd als het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten. Woningvorming wordt ook wel bouwkundige splitsing genoemd; het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming). De woningvorming lijkt op omzetting, maar met dat verschil dat het bij woningvorming gaat om het vormen van zelfstandige woonruimten. Als gevolg hiervan neemt het aantal zelfstandige woningen toe. Voor de woonruimtevoorraad kan dit gunstig zijn, maar de druk op de leefruimte wordt vergroot omdat het aantal bewoners vaak toeneemt. Via de vergunning wordt het effect op de leefbaarheid getoetst. Ook kan de kwaliteit van de gevormde woningen worden getoetst en wordt voorkomen dat woningen worden gevormd uit overwegend commerciële motieven met een gering woonoppervlak en een hoge huurprijs.

In lid 3 en 4 is de bevoegdheid opgenomen voor het college om te bepalen dat in een gebied, wijk of straat het vergroten van het aantal onttrokken woonruimten ongewenst is. Het college kan ook bepalen dat voor een gebied, wijk of straat een quotum of percentage geldt voor het aantal te verlenen vergunningen. Van deze bevoegdheid heeft het college tot op heden geen gebruik gemaakt.

Artikel 4. Aanvragen vergunning

In dit artikel is voorgeschreven op welke wijze een vergunning kan worden aangevraagd, en welke informatie daarbij in ieder geval moet worden verstrekt. Het aanvraagformulier is te vinden op www.middelburg.nl/vergunning-onttrekking-omzetting-of-woningvorming

Op de aanvraag moet in beginsel binnen acht weken worden beslist, waarbij de mogelijkheid bestaat deze beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist geldt een vergunning van rechtswege.

Artikel 5. Persoonsgebonden vergunning

In dit artikel is bepaald dat een vergunning wijziging woonruimtevoorraad een persoonsgebonden vergunning is. De vergunning wordt op naam gesteld van de eigenaar van het pand waar de vergunning op ziet. Als een eigenaar meerdere panden in eigendom heeft waarvoor een vergunningplicht geldt, heeft de eigenaar voor ieder pand een aparte op naam gestelde vergunning.

Omdat vergunningen persoonsgebonden zijn, gaan deze vergunningen bij verkoop en overdracht van een pand niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar. De vergunningen zijn onder voorwaarden wel overdraagbaar waarbij de nieuwe eigenaar wordt getoetst. Vergunningen voor woningvorming en samenvoeging zijn naar hun aard niet overdraagbaar voor zover aan deze vergunningen feitelijk uitvoering is gegeven. Dit wil zeggen dat de benodigde verbouwing voor woningvorming of samenvoeging is afgerond.

Artikel 6. Weigeringsgronden

De gemeenteraad moet in de huisvestingsverordening weigeringsgronden opnemen ten aanzien van een vergunning. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand. Ook kan de sociale cohesie in een straat of wijk onder druk komen te staan als gevolg van een groot aantal onttrokken woningen aan de bestemming tot permanente bewoning. Uitgangspunt is dat er een afweging plaatsvindt tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager.

De weigeringsgronden genoemd in lid 1 onder a en b bevatten beoordelingsruimte voor het college. De wijze waarop het college invulling geeft aan deze beoordelingsruimte is uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels. Hier is verder uitgewerkt op welke wijze de betrokken belangen worden afgewogen.

De vergunning kan ook worden geweigerd als de aanvrager niet of niet tijdig de financiële compensatie voldoet die verschuldigd is. Of en hoeveel financiële compensatie bij vergunningverlening verschuldigd is, is bepaald in artikel 8.

De vergunning kan ook worden geweigerd als vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan.

Ook kan de vergunning voor de duur van een jaar worden geweigerd als de aanvrager in het jaar voorafgaand aan de vergunningaanvraag heeft gehandeld in strijd met de vergunningplicht in artikel 3 van deze verordening. Deze weigeringsgrond is opgenomen in artikel 6 lid 1 sub e en geldt voor de duur van een jaar na constatering van de in dit lid genoemde overtreding. Dit betekent dat de weigeringsgrond ontstaat als de eigenaar in het kalenderjaar voorafgaand aan een vergunningaanvraag een woning heeft onttrokken, samengevoegd of gevormd binnen het werkingsgebied van deze huisvestingsverordening, zonder dat daar een vergunning voor was aangevraagd en/of verleend. Daarbij is niet van belang of deze overtreding heeft plaatsgevonden ten aanzien van hetzelfde pand. De overtreding kan ook betrekking hebben op een van de andere panden in eigendom van dezelfde eigenaar.

Een vergunning kan ook worden geweigerd, als er een ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob). Voorafgaand kan advies worden ingewonnen bij het bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het college.

Artikel 7. Voorschriften

Het gaat hier om voorschriften, die aan het verlenen van de vergunning kunnen worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Als aan deze voorschriften niet wordt voldaan is het college bevoegd een vergunning in te trekken. De voorschriften zijn verder uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels.

In de Legesverordening Middelburg zijn de tarieven bepaald voor het aanvragen, achteraf aanvragen en verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 3 van de verordening.

Artikel 8. Financiële compensatie

Vanuit het doel van de wet moet financiële compensatie te herleiden zijn tot het op peil houden van voorzieningen. Door woningvorming ontstaat extra druk op de capaciteit, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte en op het voorzieningenniveau ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het gaat daarbij om voorzieningen, die niet alleen (maar wel primair) betrekking hebben op het gebied waar de woonruimte is gelegen, maar ook om voorzieningen en infrastructuur, die buiten dat gebied liggen. Bij voorzieningen, die direct gerelateerd zijn aan de te vormen woonruimte gaat het bijvoorbeeld maar niet uitsluitend om: 1. extra noodzakelijke (betaalde) parkeervoorzieningen en het beheer daarvan, 2. omvang, capaciteit en inzameling (ondergrondse) afvalvoorzieningen, 3. capaciteit van, aansluiting op en beheer van de riolering, 4. extra verlichting, 5. intensievere reiniging/gladheidsbestrijding straten en 6. intensiever onderhoud groen als gevolg van toename van het gebruik.

De hoogte van de financiële compensatie mag worden bepaald op een forfaitair bedrag. Het bedrag is hier nu vastgesteld op € 12.500,- per toe te voegen woning. 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. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de redelijkheid en rechtmatigheid van deze financiële compensatie bekrachtigd bij uitspraak van 7 september 2016.

Het eisen van een financiële compensatie van de aanvrager is een voorwaarde vooraf aan het verlenen van een vergunning. Het niet eisen van een financiële compensatie zou er immers toe leiden, dat deze extra kosten voor de gemeentelijke overheid moeten worden opgebracht door alle burgers, terwijl een enkele eigenaar het profijt en de revenuen heeft van de toegevoegde extra woningen/kamers als gevolg van de verleende vergunning. Deze financiële middelen zullen ingezet worden voor maatregelen in het kader van de leefbaarheid.

De financiële compensatie moet, na schriftelijke opgave van de gemeente binnen één maand na die schriftelijke opgave zijn voldaan. Wordt niet of niet tijdig het verschuldigde compensatiebedrag voldaan, dan is het college bevoegd de vergunning te weigeren.

Financiële compensatie is niet verschuldigd bij samenvoeging en onttrekking.

Artikel 9 Intrekken vergunning

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Ondanks dat deze intrekingsgronden rechtstreeks gelden zijn deze voor de volledigheid in de huisvestingsverordening herhaald in artikel 9 a t/m d. De intrekingsgronden kunnen verder worden uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels.

HOOFDSTUK 3 TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 10 Werkingsgebied

In artikel 10 is het werkingsgebied bepaald voor de regels die gaan over toeristische verhuur van woonruimte. De registratieplicht voor toeristische verhuur, de regels voor Bed & Breakfast, de zorgplicht, het publicatieverbod en de informatieplicht gelden voor alle woningen en woonruimten binnen de gemeente Middelburg. Hiervoor geldt dus geen maximale WOZ-waarde van € 300.000,-.

Het nachtcriterium en de meldplicht in artikel 13 geldt alleen voor woningen en woonruimten gelegen in het postcodegebied 4331, de binnenstad van Middelburg. Ook hier geldt geen maximale WOZ-waarde van € 300.000,-.

Artikel 11 Registratienummer

In artikel 11 is een registratieplicht opgenomen voor alle gevallen van toeristische verhuur binnen de gemeente Middelburg.

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos via de website <https://www.toeristische-verhuur.nl/>. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

De wet toeristische verhuur definieert toeristische verhuur van woonruimte als het: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en er dus geen sprake is van toeristische verhuur. Als iemand in zijn woonruimte een kennis of familielid laat overnachten, valt dit niet onder toeristische verhuur, voor zover dit niet tegen betaling plaatsvindt. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de wet stelt immers dat met 'bewoning' als genoemd in de begripsbepaling van 'woonruimte' bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantie-woningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.

Omdat in Middelburg een registratieplicht voor toeristische verhuur geldt, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

Artikel 12 Bed & Breakfast

Bij Bed & Breakfast wordt een deel van de woonruimte, ondergeschikt aan de woonfunctie, (kortdurend) toeristisch verhuurd en verblijft de hoofdbewoner zelf in de woonruimte. Onder toeristische verhuur wordt niet alleen begrepen verhuur met een recreatief oogmerk, maar ook verhuur aan bijvoorbeeld zakelijke reizigers of expats. Voor deze vorm van toeristische verhuur geldt een registratieplicht. Daarnaast geldt op basis van het omgevingsplan een omgevingsvergunningplicht. In de huisvestingsverordening is een koppeling gemaakt met deze omgevingsvergunningplicht en is het verboden om een Bed & Breakfast uit te baten zonder dat daarvoor voorafgaand een omgevingsvergunning is verleend.

Voor Bed & Breakfast geldt geen beperking van het aantal nachten dat de Bed & Breakfast mag worden uitgebaat. Ook geldt geen meldplicht. Wel is de uitbater van een Bed & Breakfast gebonden aan de zorgplicht in artikel 14 van de huisvestingsverordening.

Artikel 13 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Het nachtcriterium en de meldplicht gelden alleen voor de binnenstad van Middelburg. Dit betreft alle woningen en woonruimten met postcode 4331. Het toeristisch verhuren van een woning of woonruimte bij wijze van vakantieverhuur is toegestaan voor maximaal dertig nachten per kalenderjaar. Voorafgaand aan iedere afzonderlijke verhuring moet van de verhuring en het aantal nachten melding worden gemaakt door degene die de woning voor toeristische verhuur aanbiedt aan het college via de website www.toeristischeverhuur.nl. Met het benoemen van 'vakantieverhuur' is duidelijk dat deze verplichting geldt voor de verhuur van de eigen woning terwijl de hoofdbewoner zelf afwezig is vanwege bijvoorbeeld een eigen vakantie.

Voor de handhaving van het maximum aantal nachten is het essentieel om te weten wanneer gebruik wordt gemaakt van het toegestane aantal nachten. Een meldplicht is daarom noodzakelijk. In het geval dat een huurder de woning in gebruik wil geven voor vakantieverhuur geldt dat hiervoor toestemming van de verhuurder/eigenaar nodig is en dit ook privaatrechtelijk toegestaan moet zijn.

Daarbij wordt opgemerkt dat, los van bovengenoemde meld- en registratieplicht, andere regelgeving, zoals het omgevingsplan, het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg kan staan of daaraan voorwaarden kan verbinden.

Voor bestaande aanbieders van toeristische verhuur in de binnenstad, geldt het nachtcriterium en de meldplicht pas zes maanden na inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening.

Artikel 14 zorgplicht en jaarverbod toeristische verhuur

De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die een woning of woonruimte toeristisch verhuurt.

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.

Artikel 15 publicatieverbod

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform is het verboden om een advertentie te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Aanvullend geldt, dat op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform, door het college in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximumaantal nachten, het platform gedurende de rest van het kalenderjaar geen beschikbaarheid van de desbetreffende woonruimte meer mag tonen.

Tot slot kan het college een aanwijzing geven aan degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur om de desbetreffende advertentie te blokkeren.

Artikel 16. Informatieplicht

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimten, informeert degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de registratieplicht en de meldplicht.

Artikel 17. Overgangsbepaling

De registratie- en meldplicht voor aanbieders van toeristische verhuur van woonruimte geldt met ingang van 1 juli 2026.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 Bestuurlijke boete

In de huisvestingsverordening is bepaald dat bij overtreding van genoemde verboden of verplichtingen in de huisvestingsverordening een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Een boete kan worden opgelegd voor:

- Het zonder vergunning onttrekken van een woning of woonruimte of het samenvoegen van woonruimte of het vormen van woonruimte;
- Het handelen in strijd met de voorschriften verbonden aan een vergunning voor onttrekking, woningvorming of samenvoeging;
- Het toeristisch verhuren van woonruimte zonder het vermelden van een registratienummer;
- Het toeristisch verhuren van woonruimte voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar en/of zonder voorafgaande melding daarvan aan het college in de binnenstad;
- Het handelen in strijd met het publicatieverbod en de informatieplicht.

In de wet is de hoogte van de boete voor deze overtredingen bepaald op een boete van maximaal de vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, lid 4, van het Wetboek van Strafrecht. Dit betekent dat de boete ten hoogste € 25.750,- mag bedragen.

Voor een herhaalde overtreding binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar belast met toezicht en handhaving eerste lid, van die overtreding kan een bestuurlijke boete worden opgelegd tot maximaal de vijfde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, lid 4, van het Wetboek van Strafrecht. Dit betekent dat de boete bij een herhaalde en eerder beboete overtreding binnen vier jaar maximaal € 103.000 kan zijn. Het is daarbij niet relevant of de overtreding van dit verbod plaatsvond ten aanzien van hetzelfde pand en/of dezelfde locatie of dat dit telkens plaatsvond in een ander pand binnen de vastgoedportefeuille van de eigenaar. Bepalend is of de eigenaar binnen vier jaar hetzelfde verbod heeft overtreden.

Een lagere bestuurlijke boete van maximaal € 9.000, - kan worden opgelegd voor:

- Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder dat aan de registratieplicht is voldaan;
- Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar en/of zonder voorafgaande melding daarvan aan het college in de binnenstad;
- Het publiceren van aanbod voor toeristische verhuur zonder vermelding van een registratienummer;
- Het niet voldoen aan de informatieplicht van degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte aan degene die een woonruimte via deze dienst aanbiedt voor toeristische verhuur;

Omdat in Middelburg een registratieplicht voor toeristische verhuur geldt, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

Artikel 19 Handhaving

Aangegeven is welke ambtenaren belast zijn met het toezicht. Welke ambtenaren bevoegd zijn om op te treden en, zo nodig, een woning binnen te treden zonder toestemming van de eigenaar en/of bewoner

is vastgelegd in de artikelen 33 en 34 van de wet. Voor het binnentreden van de woningen is geen machtiging van de burgemeester vereist, omdat dit rechtstreeks voortvloeit uit de wet.

Artikel 20 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening, als ofwel de verordening daarin niet voorziet of onverkorte toepassing leidt tot een ongekennde hardheid of grote onbillijkheid voor één of meer belanghebbenden.

Artikel 21 Intrekking

Artikel 21 bepaalt dat de voorgaande huisvestingsverordening wordt ingetrokken. Dit betekent dat op een al verleende huisvestingsvergunning nooit het regime van een voorgaande huisvestingsverordening van toepassing kan blijven. De nieuwe regeling geldt voor bestaande vergunningen dus per direct, tenzij een specifieke overgangsregeling is opgenomen.

Artikel 22 Citeertitel en inwerkingtreding

De nieuwe huisvestingsverordening treedt per direct in werking. De raad acht dit bevorderlijk voor het beschermen van de schaarse goedkope woningvoorraad en de leefbaarheid. De raad acht dit in algemene zin redelijk nu in Middelburg al een huisvestingsverordening van kracht is.

Voor het nachtcriterium en de meldplicht voor toeristische verhuur van woningen geldt voor een aparte overgangsregeling in artikel 17.