

Huisvestingsverordening Terneuzen 2026

Besluit van de raad van de gemeente Terneuzen tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Terneuzen 2026 (Huisvestingsverordening Terneuzen 2026)

De raad van de gemeente Terneuzen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2025
gelezen het advies van de commissie 21 januari 2026
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder b, 5, 21 tot en met 24 en 35, van de Huisvestingswet 2014;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Terneuzen 2026

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Goed verhuurderschap: goed verhuurderschap zoals gedefinieerd in artikel 2, lid 2 van de Wet goed verhuurderschap
- Huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen;
- Kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen welke voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving.
- Kamerverhuurpand: een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is bestemd voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten, waarbij huurders gemeenschappelijke voorzieningen zoals een keuken, badkamer of toilet delen.
- Leefbaarheid: leefbaarheid zoals bedoeld in de Huisvestingswet, in deze verordening betekent dit de effecten van woonruimteverdeling op de leefbaarheid van de openbare ruimte, gemeten op basis van de Leefbaarometer.
- Leefbaarometer: instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (of diens rechtsopvolger) om tot op laag schaalniveau en voor geheel Nederland een inschatting te geven van de leefbaarheid.
- Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- Oppervlakte: Verhuurbaar vloeroppervlak als bedoeld in NEN 2580
- Pand: als bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.

- Particuliere verhuurder: een verhuurder niet zijnde een woningbouwcoöperatie of -vereniging;
- Toegelaten instelling: Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente, zoals een woningcorporatie.
- Wet: Huisvestingswet 2014;
- Woningbouwcoöperatie of -vereniging: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- Woongebied: een woongebied als bedoeld in de Leefbaarometer, zijnde 'grids' in blokken van 100 x 100 meter.
- Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
- Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Onder een eigen toegang wordt mede verstaan een toegang die bereikt wordt via een gedeelde verkeersruimte (zoals een portiek, trappenhuis of galerij).

Hoofdstuk 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming; vrijstellingsmogelijkheid

Artikel 2. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

1. Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd worden gehouden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;
 - d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;
 - e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten; en
 - f. worden opgericht en gebruikt ten behoeve van onzelfstandige of zelfstandige bewoning
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - Projecten met publieke of maatschappelijke meerwaarde.
 - Panden die op basis van het omgevingsplan niet de functie 'wonen' hebben.
 - Tijdelijke omvorming naar maatschappelijke functie (bijv. noodopvang, buurtcentrum).
 - Bedrijfswoningen gelegen op bedrijventerreinen
 - Woningen waar er sprake is van onzelfstandig wonen bijvoorbeeld als gevolg van een zorgvraag, zoals begeleid wonen, wonen met 24 uren zorg en kangoeroewoningen of ingeval van andere bijzondere woonvormen met een maatschappelijk of religieus karakter, zoals kloosters en vergelijkbare gemeenschappen, voor zover deze geen commerciële exploitatie ten behoeve van reguliere verhuur betreffen.

Artikel 3. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag kan slechts worden gedaan voor maximaal 1 pand per aanvraag.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. reden van de aanvraag;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, die, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - d. de gegevens over de beoogde situatie, die, voor zover van toepassing, omvatten een omschrijving van het beoogde gebruik, de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - e. verwachte huur- of koopprijs; naam van de toekomstige bewoner(s) en omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
 - f. een onderbouwing van de leefbaarheid van het woongebied waarin de woonruimte is gelegen aan de hand van tenminste de Leefbaarometer.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen voorschriften verbonden worden in het kader van:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. de leefbaarheid;
- d. het goed verhuurderschap;
- e. het voorkomen van overlast (maatwerkvoorschriften);
- f. het verkrijgen van een omgevingsvergunning;

Artikel 5. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving en het woongebied groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
- d. de woonruimte, hemelsbreed gemeten van de perceelsgrens tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens, zich bevindt op een afstand van minder dan 50 meter van de perceelsgrens van een ander pand met onzelfstandige woonruimten (kamerverhuurpand) dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander pand met onzelfstandige woonruimten;
- e. de verhuurbare vloeroppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 15 m², gemeten conform de NEN 2580;
- f. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
- g. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 6. Aanwijzing vergunningsplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:
 - a. gebouwen in eigendom van particuliere verhuurders, institutionele beleggers en toegelaten instellingen -niet zijnde een woningbouwcoöperatie of -vereniging, bevattende woonruimte(n) be-

- stemd voor verhuur, verhuurde of voormalig verhuurde woonruimte(n) met een maximale oppervlakte van 200 m² bvo, of
- b. gebouwen waarvan de huurprijs of voormalige huurprijs van één of meer van de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten, conform het woningwaarderingstelsel zoals benoemd in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, lager is dan het bedrag dat is vastgesteld voor de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- panden die gesplitst worden ten behoeve van het behoud van het monumentale karakter;

Artikel 7. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag moet zijn ondertekend en gedagtekend en tenminste inhouden:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager en eigenaar,
 - b. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt opgesplitst;
 - c. kadastrale ligging van het gebouw waarvan het recht wordt opgesplitst;
 - d. bouwjaar en datum van afgifte van de omgevingsvergunning voor (ver) bouw van het gebouw waarvan het recht wordt opgesplitst;
 - e. het aantal appartementsrechten, bestemd tot gebruik als woning, waarin het recht op het gebouw zal worden opgesplitst;
 - f. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen
 - g. appartementsrechten.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een ingevuld woonwaarderingsformulier zelfstandige woonruimte, als bedoeld
 - i. in artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit huurprijzen woonruimte;
 - b. een onderbouwing van de leefbaarheid van het woongebied voor en na de
 - c. splitsing van het pand aan de hand van ten minste de Leefbaarometer.
 - d. een splitsingsplan, dat voldoet aan de eisen als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
 - e. een door een registertaxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - f. een bouwkundig rapport indien de omgevingsvergunning voor (ver)bouw van de woning, op de datum van indiening aanvraag splitsingsvergunning, ouder is dan tien jaar. Dit door een register-taxateur opgesteld rapport bevat:

- een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw

en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw

- een beschrijving en beoordeling van de fundering; het casco en de gas-,

elektriciteits- en luchtbehandelingsinstallatie van het gebouw en de tot

afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Dit alles gelet op de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals dat geldt op de dag van indiening van de aanvraag;

Artikel 8. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kunnen de voorwaarden en voorschriften verbonden worden in het kader van:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning, met een maximale termijn van één jaar;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. de leefbaarheid;
- d. het goed verhuurderschap;
- e. het voorkomen van overlast (maatwerkvoorschriften);
- f. een benodigde omgevingsvergunning;

Artikel 9. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand; of.
- c. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 10. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

- a. voor overtreding van de artikelen 21 of 22, eerste lid, van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: een geldboete van de vierde categorie. (ex artikel 35 lid 2 onder c Huisvestingswet 2014 jo. art. 23 lid 4 Sr)
- b. voor overtreding van de artikelen 21 of 22, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: een geldboete van de vijfde categorie.

Artikel 11. Overdracht van bevoegdheden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het wijzigen van deze verordening, indien de wijzigingen:

- a. van zuiver redactionele aard zijn;
- b. een gevolg zijn van nieuwe of gewijzigde rijksregelgeving die in werking treedt binnen drie maanden na de officiële bekendmaking van de inwerkingtreding ervan in het Staatsblad of de Staatscourant en van direct invloed zijn op de uitvoerbaarheid van hetgeen in deze verordening is bepaald.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 01 april 2026.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Terneuzen 2026.

Artikel 13. Overgangsrecht

1. Woningen die al omgevingsrechtelijk legaal in gebruik waren voor onzelfstandige bewoning en door de invoering van deze verordening vergunningplichtig zijn geworden komen tot 1 jaar na inwerkingtreding van deze verordening in aanmerking voor een vergunning op basis van het overgangsrecht. Er wordt op dat moment geen toets uitgevoerd en er worden geen leges in rekening gebracht. Wel dienen panden te voldoen aan de minimale verhuurbare vloeroppervlakte.

2. In aanvulling op het vorige lid geldt het bepaalde daar ook voor een woning waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van deze verordening een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in behandeling is. Voorwaarde hierbij is dat de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk wordt verleend.

Toelichting

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om via een huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Deze bevoegdheid is niet vanzelfsprekend en moet periodiek onderbouwd en getoetst worden. Het gebruik van de huisvestingsverordening is een ingrijpend instrumentarium. Echter, de druk op de leefbaarheid in Terneuzen is dermate hoog, dat het gebruik hiervan proportioneel en noodzakelijk is. De wet gaat uit van het grondrecht op vrije vestiging, beperkingen daarop zijn slechts toegestaan indien zij noodzakelijk zijn in het algemeen belang, zoals het voorkomen van schaarste of het beschermen van de leefbaarheid.

De gemeente Terneuzen staat voor de opgave om enerzijds voldoende woonruimte te bieden voor verschillende doelgroepen, waaronder internationale werknemers, en anderzijds de leefbaarheid in woonwijken te waarborgen. In de praktijk blijkt dat woningvorming en verkamering kunnen leiden tot overbewoning, uitbuiting, overlast, parkeerdruk en een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Internationale werknemers bevinden zich vaak in een afhankelijke en kwetsbare positie op de woningmarkt. Door een gebrek aan kwalitatief goede huisvesting zijn zij dikwijls genoodzaakt om kamers te huren in overvolle en onveilige woningen. Dit kan leiden tot problemen zoals overbewoning en gebrek aan hygiënische voorzieningen, onveilige situaties door onvoldoende brandveiligheid, excessief hoge huurprijzen en druk op de leefbaarheid in buurten. Door verkamering tegen te gaan, wordt beoogd dat deze kwetsbare doelgroep zich huisvest in (de nu leegstaande) eengezinswoningen. Hiermee worden overbewoning en misstanden tegengegaan en de leefbaarheid in de buurten gewaarborgd. Ook leegstand kan serieuze gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Zo kan leegstand leiden tot verloedering en verval, onveiligheid en vandalisme.

De Leefbaarometer laat zien dat een groot deel van de stad Terneuzen te maken heeft met een grote of zelfs zeer grote negatieve bijdrage aan de leefbaarheid als gevolg van slechte sociale samenhang en veel overlast en onveiligheid. De structurele leegstand op diverse locaties heeft geleid tot verloedering en verval van de leefomgeving. De aanpak van structurele leegstand en de daarmee samenhangende verloedering vraagt om een integrale benadering waarin het huisvestingsbeleid en het fysieke domein elkaar versterken.

De gemeenteraad heeft in diverse beleidsprogramma's uitgesproken dat het tegengaan van verpaupering prioriteit heeft, onder meer via de KrottenLijst UitvoeringsStrategie. Door het verbinden van huisvestingsvraagstukken met ruimtelijke en leefbaarheidsdoelen ontstaat een samenhangende aanpak waarin het behoud van woonkwaliteit, sociale veiligheid en ruimtelijke ordening hand in hand gaan.

Deze verordening biedt een juridisch kader om deze ontwikkelingen te reguleren voor een gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving. Door het stellen van voorwaarden aan woningvorming en splitsing kan de gemeente sturen op kwaliteit, leefbaarheid en evenwichtige spreiding van woonvormen. De vergunningplicht maakt het mogelijk om vooraf te toetsen of een voorgenomen wijziging van de woningvoorraad wenselijk en verantwoord is.

Leefbaarheid

Een belangrijke vernieuwing in de wet sinds 2024 is dat leefbaarheid nu expliciet als zelfstandige grondslag mag worden gebruikt bij het reguleren van de woningvoorraad. De gemeente Terneuzen maakt hiervan gebruik door aanvragen te toetsen aan de Leefbaarometer, een instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken dat op 100x100 meter-gridniveau inzicht geeft in de leefbaarheid van een woongebied. Bij elke aanvraag moet een onderbouwing worden geleverd van de leefbaarheidssituatie. Hierbij geldt dat de locatie van de aanvraag niet gelegen mag zijn in een woongebied waar op grond van de Leefbaarometer het woongebied:

- een lagere score geeft dan 'voldoende', of
- de individuele dimensies 'fysieke leefomgeving' en/of 'overlast & onveiligheid' in deze wijk op zichzelf beoordeeld een negatieve bijdrage leveren.

Leefbaarometer

De Leefbaarometer is ontwikkeld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en heeft als doel om tot een op een laag schaalniveau de leefbaarheid van Nederland te beoordelen. Aan de hand van kenmerken van de woonomgeving, zoals type voorzieningen, lokale geluidsbelasting, en onveiligheid is hiermee in kaart gebracht wat de staat van de leefbaarheid in buurten en wijken is. De Leefbaarometer geeft een totaal score weer en een score per dimensie. Deze dimensies zijn woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en veiligheid. Zoals hierboven reeds weergegeven kunnen woningvorming en verkamering een negatieve uitwerking hebben op de leefbaarheid. In woongebieden waar de leefbaarheid reeds onder druk staat, kan een aanvraag daarom niet gehonoreerd worden.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities opgenomen in de verordening.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid, van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet worden een aantal soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden'. 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. (sub a)
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden'. (sub b)
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden' en van 'van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden'. (sub c en d)
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. (sub e)

De woningvoorraad bestaat uit alle verblijfsobjecten met een woonfunctie volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Het betreft dus woningen die opgeleverd en bewoonbaar moeten zijn of bij tijdelijke onbewoonbare staat in afzienbare tijd weer bewoonbaar zal zijn. Het voorgaande betekent dat de huisvestingsvergunning ook van toepassing is op woningen die worden opgericht. Zij behoren immers direct na oplevering tot de woningvoorraad.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Het verkrijgen van een huisvestingsvergunning betekent niet dat er wellicht nog andere vergunningen benodigd zijn, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of een verhuurvergunning.

In het tweede lid is bepaald waarop de vergunningplicht niet van toepassing is. Hierin is onder andere opgenomen dat panden die al dan niet tijdelijk worden omgezet voor maatschappelijke doeleinden niet vergunningplichtig zijn, te denken valt hierbij onder andere aan het voorzien in noodopvang. Ook verkamering van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is toegestaan zonder vergunning. Hierbij geldt omgevingsrechtelijk natuurlijk nog wel de eis dat dit alleen kan als de bewoners werkzaam zijn voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Ook woningen ten behoeve van onzelfstandig wonen bij bijvoorbeeld zorg of maatschappelijke samenwonen als in een klooster zijn uitgesloten van de vergunningplicht. Ten overvloede is opgenomen dat panden die geen de functie 'wonen' hebben, uitgesloten zijn. Hierbij vindt immers geen onttrekking plaats.

Artikel 3

Artikel 3 gaat over waar een aanvraag aan moet voldoen. Voor de aanvraag wordt een formulier beschikbaar gesteld door het college van burgemeester en wethouders. In lid 2 is opgenomen dat per aanvraag slechts aanvraag kan worden gedaan voor 1 pand. Ieder pand heeft een eigen afweging en heeft zelfstandige besluitvorming.

In lid 3, sub f staat vermeld dat bij de aanvraag om vergunning een onderbouwing van de leefbaarheid van het woongebied waarin de woonruimte is gelegen aan de hand van tenminste de Leefbaarometer moet worden verstrekt. Hiernaast moet aanvrager onderbouwen op welke wijze in bijvoorbeeld het onderhoud van woning en tuin zal worden voorzien. Daarnaast moet aanvrager de staat van de woning aantonen.

Artikel 4 en 5; 8 en 9. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de Huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, respectievelijk 22, eerste lid van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad in relatie tot de leefbaarheid onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Naast het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan 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. Artikel 6, vierde lid, sub b van de wet noemt in dit verband concreet het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Belangrijk is ook dat er ook binnen een gebied voldoende spreiding is van onzelfstandige woonruimten. Er is daarom in de verordening een afstandscriterium opgenomen van 50 meter. Aanvragen voor huisvestingsvergunningen binnen een afstand van 50 meter van een andere woning met onzelfstandige woonruimten kunnen daarom geweigerd worden. De afstand wordt hemelsbreed gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens. In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

De geldigheidsduur van de huisvestingsvergunning is tijdelijk van aard en bedraagt maximaal 5 jaar. In de huidige systematiek binnen de gemeente Terneuzen worden omgevingsvergunningen tijdelijk afgegeven. Deze termijn bedraagt nu 3 jaar en is goed werkzaam gebleken. Daarom wordt er nu voor gekozen om deze termijn te verlengen naar maximaal 5 jaar voor de huisvestingsvergunning. Hierbij is meegenomen dat er gedurende die periode van vijf jaar tenminste eenmalig de Leefbaarometer is geactualiseerd.

Artikel 6. Aanwijzing vergunningsplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. In lid 3 is opgenomen welke panden uitzonderd zijn van deze vergunningplicht. Voor monumentale panden die ten behoeve van het behoud van het monumentale karakter splitsing plaatsvindt, is geen huisvestingsvergunning vereist.

Artikel 10. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, 21, 22, eerste lid, van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

Artikel 13. Overgangsrecht

Omgevingsrechtelijk kunnen er de afgelopen jaren al toestemming zijn gegeven voor het aanpassen van woningen naar onzelfstandige woonruimten. Dit kan door middel van het positief bestemmen in het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) of doordat er een (tijdelijke) omgevingsvergunning is verleend. In deze gevallen hebben eigenaren van een woningen de mogelijkheid om kosteloos binnen een jaar na inwerkingtreding van deze verordening een huisvestingsvergunning aan te vragen. Hierbij wordt de locatie niet getoetst, maar er moet wel voldaan worden aan de minimale verhuurbare vloeroppervlakte. In lid 2 van dit artikel is bepaald dat het voorgaande ook geldt voor woningen waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening reeds een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in behandeling is. Natuurlijk is hierbij de voorwaarde gesteld dat deze omgevingsvergunning uiteindelijk wel verleend moet worden. De huisvestingsvergunning kan in dat geval pas verleend worden als er een positieve beschikking ligt op de aanvraag omgevingsvergunning.



Geldend vanaf 01-04-2026

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 februari 2026.
De voorzitter,
De griffier,*