

Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023;

Gelezen de regionale woonvisie, het visiedocument “Krachtig Verbonden” en het beleidsplan “Woondoelen waarmaken in Sluis”,

Gelet op artikel 149 Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Akte: een akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek;
- b. Bed & Breakfast: het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
- c. Bedrijfsmatige exploitant: is een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon (zoals bijvoorbeeld een VVE vastgoedbeheer, Landelijke partijen zoals Roompot, Molecaten, Landal en Droomparken en lokale partijen zoals de SaVerKa Verhuurkantoren) die zich bezig houden met bedrijfsmatige exploitatie van woonruimten;
- d. Bewoner: een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
- e. Digitaal platform: diegene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- f. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde tenminste meer dan de helft van het aantal nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- g. Huishouden: één (alleenstaande) of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;
- h. Openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek;
- i. Toeristische verhuur: het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de basisregistratie personen (BRP), niet zijnde korte tijdelijke (arbeid gerelateerde) huisvesting;
- j. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die anders dan als hoofdverblijf wordt gebruikt voor verblijf;
- k. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- l. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- m. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid van de Wet zijn alle woonruimten aangewezen binnen het grondgebied van de gemeente Sluis.

2. Als woonruimten als bedoeld in artikel 21, artikel 23b, eerste en tweede lid van de wet zijn bedoeld alle woonruimten binnen alle woonkernen van de gemeente Sluis. De grenzen aan deze woonkernen zijn vastgelegd in de kaarten in bijlage A bij deze verordening.
3. Als woonruimten als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn bedoeld alle woonruimten binnen de woonkernen van Retranchement, Cadzand, Nieuwvliet, Groede, Breskens en Zuidzande zoals vastgelegd in de betreffende kaarten in bijlage A van deze verordening.

Paragraaf 2 Tweede woningen

Artikel 3 Verbodsbepaling

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, gelegen in het gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander zonder dat hij, zij of die ander zijn hoofdverblijf in deze woonruimte heeft.
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 de Basisregistratie personen, terwijl tevens uit feiten uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres ook daadwerkelijk als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. De in artikel 3 bedoelde vergunning kan worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent de wijze van aanvragen en de gegevens die daartoe moeten worden verstrekt.
2. Voor het behandelen van een aanvraag worden leges geheven conform de vigerende legesverordening.

Artikel 5 Weigerings-, verlenings- en intrekkinggronden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 25 van de wet kan een vergunning worden geweigerd indien:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het verlenen van een vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte.
2. Het college verleent een vergunning in ieder geval indien de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd de dag voorafgaande aan inwerkingtreding van deze verordening reeds als tweede woning wordt gebruikt door die aanvrager. De datum van een ondertekend koopcontract en een op naam gestelde aanslag forensenbelasting kunnen als bewijsmiddel bij de aanvraag worden ingezet.
3. Het college kan de verleende vergunning intrekken:
 - a. indien de vergunning is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - b. indien de woning anders dan als tweede woning wordt gebruikt;
 - c. Indien de woning wordt verhuurd, anders dan bedoeld in paragraaf 3;
 - d. indien in strijd wordt gehandeld met de aan de vergunning verbonden voorwaarden.
4. Het college stelt ten aanzien van het bepaalde in lid 1 beleidsregels vast.

Artikel 6 Vergunning

1. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 4 binnen 8 weken na ontvangst van die aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning. Aan de vergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat de tweede woning, behoudens het gestelde in paragraaf 3, uitsluitend mag worden gebruikt door de eigenaar(s) en diens huishouden.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte. De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.

Artikel 7 Overgangsrecht

1. Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014;

Paragraaf 3 Toeristische verhuur

Artikel 8 Registratieplicht

1. Het is verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor toeristische verhuur of Bed&Breakfast aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur of Bed&Breakfast.
2. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte voor toeristische verhuur of Bed&Breakfast als bedoeld in het eerste lid te publiceren zonder dat daarbij het registratienummer is vermeld.
3. Een registratienummer of bedrijfsmatige exploitant dient te allen tijden van buitenaf zichtbaar vermeld te staan.
4. Een registratienummer dat is aangevraagd onder de werking van de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022, ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze verordening, wordt geacht een registratienummer te zijn als bedoeld in dit artikel.

Artikel 9 Meldingsplicht en nachtcriterium

1. Onverminderd artikel 8 is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor toeristische verhuur in gebruik te geven zonder dat de aanbieder de betreffende overnachting voorafgaand aan die overnachting aan burgemeester en wethouders heeft gemeld.
2. Onverminderd het eerste lid is het verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, tweede lid, voor meer dan 28 (achtentwintig) nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.

Artikel 10 Aanvraag registratienummer en meldingen

1. Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 8 lid 1 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een melding als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

Artikel 11 Publicatieverbod

Het is verboden voor degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte om een aanbieding voor toeristische verhuur gedurende de rest

van het kalenderjaar te tonen indien diegene door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 28 dagen in dat jaar in gebruik is genomen.

Artikel 12 Verbod toeristische verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar, voorafgaand aan de constatering door een toezichthouder van een overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij deze verordening aan toeristische verhuur gestelde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een aanwijzing geven aan een digitaal platform om de aanbieder voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Paragraaf 4 Opkoopbescherming

Artikel 13 Verbodsbepaling

1. Het is verboden om een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 2, derde lid, zonder vergunning van burgemeester en wethouders in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt enkel voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - a. vrij van huur en gebruik was;
 - b. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan 6 maanden;
 - c. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in het eerste lid.
3. Het bepaalde in het eerste lid geldt enkel indien de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
4. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet:
 - a. voor die woningen met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000;
 - b. voor woningen die in eigendom zijn van een woningcorporatie.

Artikel 14 Aanvraag vergunning

1. De in artikel 13 bedoelde vergunning kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 13 worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam (of namen) van de eigenaar(s), adres van de woonruimte en bewijs van inschrijving van de akte;
 - b. bewijsstukken rondom de verleningsgrondslag waarop de aanvrager zich beroept;
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent de wijze van aanvragen en de gegevens die daartoe moeten worden verstrekt. De vergunning kan in ieder geval langs elektronische weg worden aangevraagd.
4. Voor het behandelen van een aanvraag kunnen leges worden geheven conform de vigerende legesverordening.

Artikel 15 Weigerings- verlenings- en intrekingsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 13 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 of haar, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1 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.
 2. Onverminderd artikel 43 van de wet kan een vergunning als bedoeld in artikel 13 kan worden verleend indien de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft.
 3. Onverminderd artikel 44 van de wet kan een vergunning als bedoeld in artikel 13 worden ingetrokken indien:
 - a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - b. niet langer wordt voldaan aan de criteria voor vergunningverlening.

Artikel 16 Vergunning

1. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 13 binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden.

Paragraaf 5 Handhaving en slotbepalingen

Artikel 17 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21, 23a, 23b en 41 van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig tabel 1 uit bijlage 2.

Artikel 18 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onevenredige gevolgen leidt, ten gunste van een belanghebbende af te wijken van deze verordening.

Artikel 19 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024;
2. De Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022 wordt ingetrokken per 1 januari 2024.

Artikel 20 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Aldus vastgesteld in de gemeenteraad van 11 mei 2023.

De griffier

De voorzitter

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue

BIJLAGE 1 : Kaarten toepassingsbereik.

BIJLAGE 2 : Tabel bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 9 lid 2.

Overtreding	Wettelijke grondslag	Grondslag verordening	Boetemaximum
Het zonder vergunning onttrekken van woonruimte voor het gebruik van die woonruimte als tweede woning	Artikel 21 Hvw	Artikel 3	€ 22.500
Schending van de registratieplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a Hvw	Artikel 8	€ 9.000
Schending van de meldingsplicht: het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder voorafgaande melding	Artikel 23b Hvw	Artikel 9	€ 22.500
Het zonder vergunning in gebruik geven van een woning	Artikel 41 Hvw	Artikel 13	€ 22.500