

Raadsvergadering
d.d. 25-4-2019

Aan de Raad

No. 13.

Wissenkerke, 16 april 2019

Onderwerp:
Evaluatie deeltijdwonen en de
Huisvestingsverordening tweede woningen
2019

Voorstel/alternatieven

1. Vast te stellen de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019;
2. In te trekken de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018, vastgesteld op 26 april 2018;
3. De regeling in werking te laten treden op de 8^e dag na de bekendmaking.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Algemeen

In een huisvestingsverordening is aangegeven welke woningen er in gebruik genomen moeten worden als permanent bewoonde woning. Het doel van de verordening is om een verbod op te leggen op het gebruik van een permanent bestemde woning als deeltijdwoning.

De woningen die buiten het werkingsgebied van deze verordening vallen, mogen gebruikt worden voor deeltijdbewoning. Woningen in het buitengebied en in de parken hebben bestemmingsplanmatig al een woon-, deeltijd- en / of recreatiebestemming.

De verordening is alleen van toepassing op de “permanent” bestemde woningen binnen de kernen van de gemeente.

Alle appartementen zijn niet als zodanig bestemd, dus feitelijk geldt de verordening niet voor de genoemde appartementen.

Het gebruik van een woning binnen de kernen als recreatiewoning is niet toegestaan.

Deeltijdwonen vanaf 2013

Door demografische ontwikkelingen en de situatie op de woningmarkt is er in 2013 besloten de leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid in de dorpen te behouden door deeltijd bewoning toe te gaan staan.

Gewijzigd beleid 2018

Uw raad heeft in 2018 besloten om in ieder geval voor 1 jaar niet meer verder te gaan met het deeltijdwonen van woningen binnen onze gemeente, nadat verschillende opties geen meerderheid behaalden, maar wel met de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit na 1 jaar zou terugkomen op de agenda. De huisvestingsverordening tweede woningen diende aangepast te worden aan dit besluit. Dat is ook gebeurd. In de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018 is opgenomen dat deeltijdwonen niet is toegestaan, mits er hiervoor een vergunning is verleend. Een vergunning kan alleen worden verleend indien er voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer iemand een woning heeft verkregen uit een erfenis. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 4 lid a van de verordening.

Achtergrond voor beleidswijziging

Het was wenselijk om niet meer verder te gaan met het deeltijdbewonen van woningen zoals we dat daarvoor kenden omdat er sprake was van een concentratie in bepaalde straten/buurtten. Daardoor werd de leefbaarheid aangetast. Er werd hierover regelmatig geklaagd door buurtbewoners. Bovendien was er geen sprake meer van een economische crisis en was de markt voor permanente bewoning van woningen ook weer aangetrokken.

Aantal vergunningen 2013-2018

In 2018 zijn er 16 vergunningen verleend voor deeltijdbewoning van een woning. Hiervan zijn er 15 verleend voordat de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018 werd vastgesteld en er is er 1 verleend omdat deze voldeed aan de genoemde specifieke voorwaarden.

In totaal zijn er tot en met 31 december 2018 101 woningen in gebruik als deeltijdwoning, met vergunning.

	Colijnsplaat	Geersdijk	Kamperland	Kats	Kortgene	Wissenkerke
2013	1	0	2	0	1	2
2014	3	1	3	2	4	2
2015	4	0	6	2	3	5
2016	7	0	4	2	2	7
2017	6	1	6	1	4	4
2018	4	0	4	3	1	4
Totaal	25	2	25	10	15	24

De deeltijdwoningen zijn verspreid over de dorpen. De kleinste dorpen hebben ook de minste deeltijdwoningen. Wanneer het aantal deeltijdwoningen afgezet wordt naar het totaal aantal woningen per kern, dan heeft Colijnsplaat de meeste deeltijdwoningen.

Appartementen

Inmiddels is er bijna een jaar gewerkt dit nieuwe beleid. Woningen binnen de kernen blijven over het algemeen niet lang te koop staan. Dit betekent dat de doorstroom goed is en dat er vraag is naar woningen.

Door het vaststellen van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018 bleek dat deeltijdbewoning in het appartementengebouw van De Dukdalf in Kortgene niet zonder meer mogelijk was volgens genoemde verordening, terwijl dit voorheen wel altijd zo werd gebruikt. En bestemmingsplanmatig was het niet uitgesloten. Er is toen wel breder gewogen. En daaruit kwam naar voren om niet alleen voor De Dukdalf een uitzondering te maken, maar als daar vraag naar is voor meerdere appartementen dit mogelijk te maken. Temeer omdat de appartementen ook nergens zijn bestemd voor permanent wonen. Door het college is besloten alsnog medewerking te verlenen aan het deeltijdbewonen van De Dukdalf, zie besluit 19.0000157 d.d. 5 februari 2019.

Vanuit de markt is er een verzoek neergelegd om appartementen in appartementengebouwen te mogen gebruiken voor deeltijdbewoning. Er is vraag naar. Het zou gaan om appartementen op de volgende locaties: Singel 1 t/m 19 Kortgene (stadspolder), hoek Beurtschippersstraat/Kaaidijk Kortgene, Dijkdreef 2 t/m 26 Kamperland, Uithaven 10 Kamperland, Havelaarstraat 22 en Oude haven Colijnsplaat.

Bij de realisatie van nieuwe appartementen zal het college de raad consulteren voor de functie van het gebouw en het gebruik van de appartementen.

Op de betreffende locaties is er geen sprake van concentratie van deeltijdbewoning, mede omdat het om nieuwbouwlocaties gaat. De locaties zijn ook allen dichtbij de jachthavens gelegen en daardoor in gebieden waar mede sprake is van recreatie.

Er is sprake van een vergrijzende bevolking en dat vraagt naar levensloopbestendige woningen. Appartementen zijn daar uitermate geschikt voor, maar vanuit de Noord-Bevelandse bevolking is daar (nog) niet veel vraag naar. Wanneer de betreffende appartementen voor deeltijdbewoning gebruikt kunnen worden, kunnen ze eventueel later voorzien in een behoefte voor de oudere bevolking.

Handhaving

Wanneer er een vermoeden bestaat van ongeoorloofd gebruik van een woning, dan zal er onderzocht worden of er handhavend opgetreden moet worden.

Tevens zal de verordening over twee jaar weer worden geëvalueerd en aan uw raad worden voorgelegd.

Wettelijke grondslag

De Huisvestingswet en de Gemeentewet.

Inhoud extern advies

-

Resultaat horen

-

Belangenafweging

-

Motivering

-

Financiële gevolgen

Er worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van vergunningen voor deeltijdbewoning. Het legesbedrag is € 250 voor een vergunning. Dit bedrag is opgenomen in de legesverordening. Het wijzigen en aanpassen van de legesverordening kan per 1 januari van het volgende jaar. Het legesbedrag zal in de legesverordening van 2020 worden aangepast.

Mogelijke risico's

Het nemen van een besluit op een aanvraag om vergunning staat open voor bezwaar en beroep. Wanneer er een vergunning voor deeltijdbewoning wordt verleend of geweigerd, kan er dus bezwaar worden gemaakt.

Het kan zijn dat een appartementengebouw is zijn geheel gebruikt zal gaan worden voor deeltijdbewoning. In de huidige situatie kan zich dit echter ook voordoen.

Wanneer de eigenaar van een appartement deze in gebruik zal gaan geven voor recreatieve bewoning, dan zal er een handhavingsactie opgezet moeten worden.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d.11 april 2019