

Huisvestingsverordening tweede woningen gemeente Noord-Beveland 2023

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 4 en 21 van de Huisvestingswet;

b e s l u i t:

vast te stellen het algemeen verbindend voorschrift van de gemeenteraad van de gemeente Noord-Beveland, houdende regels omtrent het gebruik van woningen bedoeld voor permanente bewoning binnen de dorpskernen, citeertitel Huisvestingsverordening tweede woningen gemeente Noord-Beveland 2023.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. Permanente woning: een woning die gebruikt wordt als hoofdverblijf, en waar men ook staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen
2. Bedrijfsmatig gebruik van een woning: het gebruik van de woning voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende aard met als doel daaruit hoofd- en/of neveninkomsten te betrekken.
3. Recreatiewoning: een woning die voor recreatiedoeleinden is bestemd in een bestemmingsplan of voor commerciële doeleinden wordt verhuurd en/of gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein. Dit zijn de terreinen: De Banjaard, Noordzee Résidence De Banjaard, Rancho Grande, De Paardekreek, Deltona, Aqua Village, Oostdijk, Camping De Schotsman, Camping De Roonpot, Camping Orisant, De Groote Duynen, Camperveer en Ganuenta.
4. Deeltijdwoning: een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf, waar men niet staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen en die niet verhuurd wordt aan recreanten.
5. Appartement: een appartement is een specifiek type woning, welke onderdeel uitmaakt van een groter meergezinsgebouw, dan wel een combigebouw.

Artikel 2. Toepassingsgebied

1. Deze verordening is van toepassing in de bebouwde kommen ingevolge de Wegenverkeerswet van de kernen: Kamperland, Wissenkerke, Geersdijk, Kortgene,

- Colijnsplaat en Kats evenwel met uitzondering van de gebieden die binnen de bebouwde kommen zijn aangewezen als gebieden waar deeltijdbewoning is toegestaan.
2. Bij elke toekomstige uitbreiding van de bebouwde komgrens ingevolge de Wegenwet en Wegenverkeerswet geldt dat dit uitbreidingsgebied automatisch komt te vallen binnen het werkingsgebied van de verordening.

Artikel 3. Onttrekking

1. Het is, conform artikel 21 van de Huisvestingswet 2014, de rechthebbende op een tot bewoning bestemd gebouw verboden dit gebouw zonder vergunning van burgemeester en wethouders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als recreatiewoning of deeltijdwoning.
2. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een tot bewoning bestemd gebouw als tweede woning, wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van het gebouw ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf.
3. Als criterium voor de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een gebouw heeft geldt of hij of een ander gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen ten minste 2/3 van die tijd zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft EN dat die persoon is ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres.

Artikel 4. Vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen van het verbod vervat in artikel 3 ontheffing verlenen door het verstrekken van een vergunning voor het gebruik van een woning als tweede woning op basis van de volgende punten: schenking, testament/uiterste wil, onredelijke bouwkosten en medische gronden. Aan een zodanige vergunning worden voorschriften verbinden. De beoordeling van de gronden vindt plaats op basis van de in de bijlage genoemde uitgangspunten.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het verbod vervat in artikel 3 ontheffing verlenen door het verstrekken van een vergunning voor het gebruik van een appartement als tweede woning, indien dit appartement is gelegen in één van de volgende (appartementen)gebouwen: De Dukdalf, Hoofdstraat 39 en Weststraat 2 Kortgene, Singel 1 t/m 19 Kortgene, hoek Beurstschippersstraat/Kaaidijk Kortgene, Dijkdreef 2 t/m 26 Kamperland, Uithaven 10 Kamperland, Havelaarstraat 22 Colijnsplaat en Oude haven Colijnsplaat.
3. De vergunning heeft een persoonlijk karakter; voor een opvolgende eigenaar geldt het verbod onverkort.
4. De vergunning kan niet worden verleend wanneer het gaat om het gebruik van de woning of het appartement als recreatiewoning.

Artikel 5. Overgangsrecht

1. Met een vergunning op grond van deze verordening wordt gelijkgesteld, een door burgemeester en wethouders schriftelijk verleende vergunning op grond van De Gebruiksverordening tweede woning, zoals vastgesteld door de raad op 26 maart 2015, 28 maart 2013, 6 januari 2007 of zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 1995 of op grond van de Huisvestingsverordening tweede woningen zoals vastgesteld door de raad op 26 april 2018 of op grond van de Huisvestingsverordening tweede woningen zoals vastgesteld door de raad op 25 april 2019
2. Deze vergunning heeft een persoonlijk karakter en geldt voor de rechthebbende op een tot permanente bewoning bestemd gebouw op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening en eenmalig voor een opvolgende rechthebbende, indien de opvolging het gevolg is van vererving, voor het overige geldt het verbod onverkort.

Artikel 6. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7. Citeertitel

1. Deze verordening kan worden aangehaald als “Huisvestingsverordening tweede woningen gemeente Noord-Beveland 2023”.

Artikel 8. In werking treding

1. Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na die waarop zij bekend is gemaakt.
2. Met ingang van deze datum wordt de navolgende verordening ingetrokken: De Huisvestingsverordening tweede woningen, zoals vastgesteld door de raad op 25 april 2019.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland in zijn openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

J. Stroop

mw. drs. G.L. Meeuwisse

BIJLAGE I Criteria schenking

De reden om tot een vergunning, ingevolge artikel 4 van de Huisvestingsverordening tweede woningen, te komen is, dat het niet gerechtvaardigd is om slechts door vererving een vergunning 'door te geven'. Een burger kan meer belang hebben bij schenking in plaats van vererving, bijvoorbeeld om belasting technische redenen of emotionele redenen. Het verschil tussen schenking en vererving is gelegen in het moment van de eigendomswisseling. Deze wordt bij schenking vervroegd ten opzichte van vererving.

Een vergunning die verleend wordt, dient 'nauw aan te sluiten' bij artikel 3. Met dien verstande dat een vergunningverlening alleen plaats kan vinden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- iemand heeft een woning, bestemd voor permanente bewoning, als tweede woning in gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van de Huisvestingsverordening Tweede Woningen en de rechthebbende beschikt op die woning over een door burgemeester en wethouders verleende ontheffing op grond van:

de Gebruiksverordening tweede woning, zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 1995; 26 maart 2015, 28 maart 2013, 6 januari 2007, of op grond van de Huisvestingsverordening tweede woningen zoals vastgesteld door de raad op 26 april 2018 of op 25 april 2019

én

- de opeenvolgende rechthebbende heeft geen rechtspersoonlijkheid (ingevolge artikel 2:3 Bw). Met andere woorden: de opeenvolgende rechthebbende dient een natuurlijk persoon te zijn

én

- onder het begrip 'de opeenvolgende rechthebbende in geval van schenking' wordt verstaan: die rechthebbende die conform de regels van erfrecht 'de opeenvolgende rechthebbende' zou zijn in geval van vererving. Onder het begrip 'vererving' wordt verstaan datgene wat bepaald is in Boek 4 Burgerlijk Wetboek, elfde titel. In het geval dat door schenking, de woning door een andere opeenvolgende rechthebbende verkregen wordt, vervalt de bestaande vergunning (bijvoorbeeld: door schenking verkrijgt niet het kind van de rechthebbende de woning, maar een vriend of kleinkind van de rechthebbende. In dit geval vervalt de bestaande vergunning)

én

- de vergunningstermijn wordt gekoppeld aan het leven van de vergunninghouder. Artikel 4 spreekt over 'persoonlijk karakter'

én

- de te verlenen vergunning wordt slechts éénmalig verleend. Overdragen door middel van vererving, schenking of legaat kan niet meer plaatsvinden.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat de woning permanent bewoont gaat worden of op het moment dat de woning verkocht wordt.

BIJLAGE II Criteria op grond van testament / uiterste wil (boek 4 Burgerlijk Wetboek, twaalfde titel)

De reden om tot een vergunning, ingevolge artikel 4 van de Huisvestingsverordening tweede woningen, te komen is, dat het niet gerechtvaardigd is om slechts door vererving een vergunning 'door te geven'. Immers onder het begrip 'vererving', genoemd in artikel 4, wordt alleen verstaan datgene wat bepaald is in Boek 4 Burgerlijk Wetboek, elfde titel.

Een vergunning die verleend wordt, dient 'nauw aan te sluiten' bij artikel 4. Met dien verstande dat een vergunningverlening alleen plaats kan vinden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- iemand heeft een woning, bestemd voor permanente bewoning, als tweede woning in gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van de Huisvestingsverordening tweede woningen, en de rechthebbende beschikt op die woning over een door burgemeester en wethouders verleende ontheffing op grond van de Gebruiksverordening tweede woning, zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 1995; 26 maart 2015, 28 maart 2013, 6 januari 2007, of op grond van de Huisvestingsverordening tweede woningen zoals vastgesteld door de raad op 26 april 2018 of op 25 april 2019;

én

- de opeenvolgende rechthebbende heeft geen rechtspersoonlijkheid (ingevolge artikel 2:3 Burgerlijk Wetboek). Met andere woorden: de opeenvolgende rechthebbende dient een natuurlijk persoon te zijn

én

- onder het begrip 'de opeenvolgende rechthebbende in geval van testament/uiterste wil' wordt verstaan: die rechthebbende die conform de regels van erfrecht 'de opeenvolgende rechthebbende' zou zijn in geval van vererving. Onder het begrip 'vererving' wordt verstaan datgene wat bepaald is in boek 4 Burgerlijk Wetboek, elfde titel. In het geval dat door testament/uiterste wil, de woning door een andere opeenvolgende rechthebbende verkregen wordt, vervalt de bestaande vergunning (bijvoorbeeld: door testament/uiterste wil verkrijgt niet het kind van de rechthebbende de woning, maar een vriend of kleinkind van de rechthebbende. In dit geval vervalt de bestaande vergunning)

én

- de vergunningstermijn wordt gekoppeld aan het leven van de vergunninghouder. Artikel 4 spreekt over 'persoonlijk karakter'

én

- de te verlenen vergunning wordt slechts éénmalig verleend. Overdragen door middel van vererving, schenking of legaat kan niet meer plaatsvinden.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat de woning permanent bewoond gaat worden of op het moment dat de woning verkocht wordt.

BIJLAGE III Criteria op grond van onredelijke bouwkosten

Indien een woning niet (geheel) voldoet aan de criteria genoemd in het Bouwbesluit, kan een vergunning, ingevolgde artikel 4 van de Huisvestingsverordening tweede woningen, verleend worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de woning voldoet niet (geheel) conform de bepalingen in het Bouwbesluit

én

- de woning is op basis van redelijkheid, tegen lonende kosten, daartoe ook niet geschikt te maken.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat de woning permanent bewoond gaat worden, de woning verkocht wordt of het bouwvolume van de woning uitgebreid wordt.

BIJLAGE IV Criteria medische gronden

Een vergunning op grond van medische gronden kan verleend worden als een bewoner medisch moet worden verzorgd buiten zijn huis. Op grond hiervan kan hij niet permanent zijn huis bewonen.

Een vergunning, ingevolge artikel 4 van de huisvestingsverordening tweede woningen, wordt verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de eigenaar bewoont, op het moment van aanvraag, zelf permanent de woning

én

- de aanvraag is onderbouwd en gemotiveerd

én

- het RIO heeft een positief advies uitgebracht. Deze instantie heeft met name getoetst aan de begrippen “medische noodzaak”, “spoedeisendheid”, “zich elders huisvesten is noodzakelijk” en “onomstotelijk moet vast komen te staan dat bezoek van de eigenaar aan de woning bevorderlijk dan wel noodzakelijk is ter verlichting van zijn/haar ziekte”

én

- de te verlenen vergunning is exclusief aan de gezondheidstoestand van de eigenaar van de woning gekoppeld

én

- de eigenaar die vanwege medische gronden buiten de gemeente Noord-Beveland wordt gehuisvest, dient in Midden- en Noord-Zeeland gehuisvest te worden. Wanneer blijkt dat dit niet het geval is, dient de vergunning ingetrokken cq. niet verleend te worden. In bijzondere gevallen zal het college van burgemeester en wethouders apart een besluit nemen.

én

- de kosten van het advies en kosten die aan de procedure tot vergunningverlening gekoppeld zijn, dienen voor rekening van betrokkene te komen

én

- sléchts de familie van de eigenaar mag de woning als tweede woning gebruiken. Gebruik door een derde mag niet plaatsvinden. Bij constatering hiervan, wordt de vergunning ingetrokken

én

- vergunning wordt tijdelijk verleend voor een periode van 1 jaar. Na deze periode wordt de situatie opnieuw beoordeeld. Wanneer blijkt dat de situatie, die op het moment van het verlenen van de vergunning bestond, onveranderd of verslechterd is; wordt de vergunning voor 1 jaar verlengd. Na dit jaar vindt wederom een beoordeling plaats

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat de eigenaar van de woning overlijdt, (tussentijdse) eigendomsoverdracht van de woning plaatsvindt of de woning (weer) permanent bewoond gaat worden.