

Gebruiksverordening tweede woningen

Artikel 1 Werkingsgebied verordening

Deze verordening is van toepassing op de kernen Kamperland, Wissenkerke, Geersdijk, Kortgene, Colijnsplaat en Kats, voor de gebieden zoals is aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening.

Artikel 2 Verbodsbepaling

- 1 Het is de rechthebbende op een tot permanente bewoning bestemd gebouw verboden dit gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.
- 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.

Artikel 3 Overgangsbepaling

Het verbod, vervat in artikel 2, geldt niet ten aanzien van iemand die een woning als tweede woning in gebruik heeft op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening en de rechthebbende op die woning beschikt over een door burgemeester en wethouders schriftelijk verleende ontheffing op grond van De Gebruiksverordening tweede woning, zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 1995. Deze uitzondering 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 4 Vergunning

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen van het verbod vervat in artikel 2 ontheffing verlenen door het verstrekken van een vergunning 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 De vergunning heeft een persoonlijk karakter; voor een opvolgende eigenaar geldt het verbod onverkort.

Artikel 5 Nadere regels

Burgemeester en wethouders worden gemachtigd de nadere regels als bedoeld in artikel 35 van de Huisvestingswet vast te stellen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

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

Deze verordening kan worden aangehaald als "Gebruiksverordening tweede woningen".

Artikel 8 In werking treding

Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na die waarop zij bekend is gemaakt. Met ingang van deze datum vervalt de navolgende verordening: De Gebruiksverordening tweede woning, zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 1995.

Criteria schenking 1

De reden om tot een vergunning, ingevolge artikel 4 van de Gebruiksverordening 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 Gebruiksverordening 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;
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 3 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.

Criteria op grond van testament / uiterste wil (boek 4 Burgerlijk Wetboek, twaalfde titel) 2

De reden om tot een vergunning, ingevolge artikel 4 van de Gebruiksverordening 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 3, 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 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 Gebruiksverordening 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;

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 3 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.

Criteria op grond van onredelijke bouwkosten 3

Indien een woning niet (geheel) voldoet aan de criteria genoemd in het Bouwbesluit, kan een vergunning, ingevolge artikel 4 van de Gebruiksverordening 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.

Criteria medische gronden 4

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 Gebruiksverordening tweede woningen, wordt verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

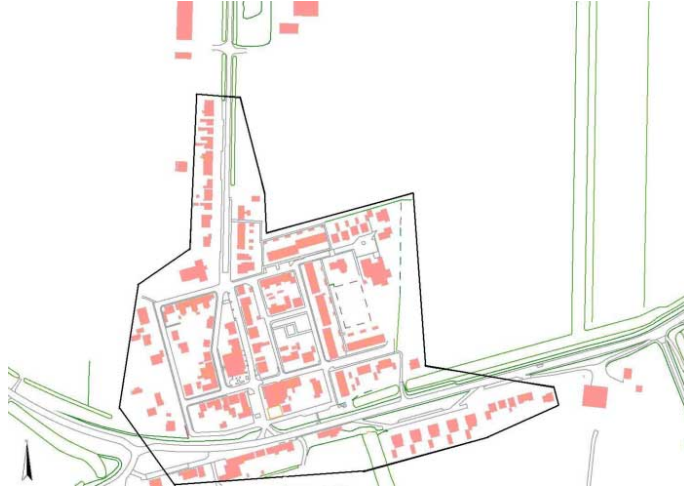
- de eigenaar bewoont, op het moment van aanvraag, zelf permanent de woning
én
 - de aanvraag is onderbouwd en gemotiveerd
én
 - het RIO heeft een positief advies uitgebracht. Deze instantie heeft met name getoetst aan de begrippen "medische noodzaak", "spoedeisendheid", "zich elders huisvesten is noodzakelijk" 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.

Grenzen als bedoeld in artikel 1 waarbinnen de verordening geldt 5

Grenzen



Geersdijk



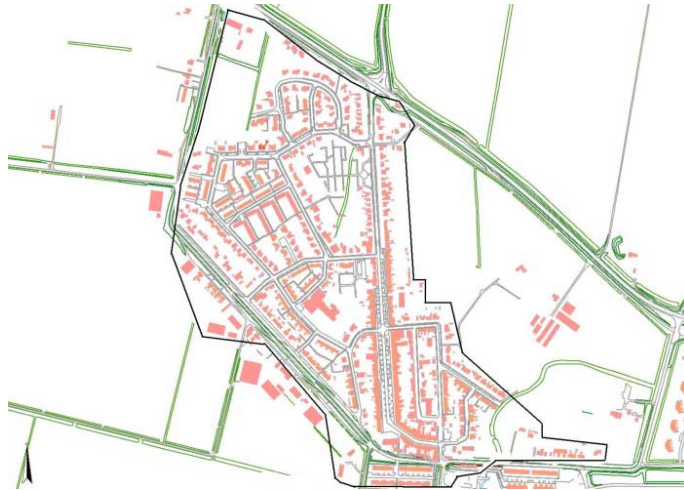
Kats



Coljinsplaat



Kortgene



Wissenkerke



Kamperland

