

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2011,

overwegende dat het gewenst is regels te stellen om tot een goede en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Schiermonnikoog te komen;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub b juncto lid 3 van de Wet bepaalde;
- d. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub j van de Wet bepaalde;
- e. koopprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub k van de Wet bepaalde;
- f. huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3 en 4 van de Wet bepaalde;
- g. koopprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3 en 4 van de Wet bepaalde;
- h. woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven
- i. economische binding: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub l van de Wet bepaalde;
- j. maatschappelijke binding: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub l van de Wet bepaalde;
- k. Schiermonnikoog: het grondgebied van de gemeente Schiermonnikoog
- l. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- m. inkomen: het rekeninkomen zoals omschreven in artikel 1 onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- n. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- o. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1 lid 2 van de wet bepaalde;
- p. ingezetene: degene die zowel in het bevolkingsregister van de gemeente Schiermonnikoog is opgenomen, als feitelijk in de gemeente Schiermonnikoog zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- q. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- r. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als het daadwerkelijke gebruik van de woning;
- s. gebruik als tweede woning: het beschikbaar hebben of houden van woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander, zonder dat men of die ander zijn hoofdverblijf in de desbetreffende woonruimte heeft;
- t. woningtoewijzingscommissie: commissie, benoemd door de gemeenteraad, die woningcorporatie WoonFriesland adviseert over de toewijzing van de huurwoningen van deze corporatie.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN DE WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2 Huurprijs- en koopprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. alle woonruimte met een huurprijs beneden € 541,36 per maand binnen de gemeente met een uitzondering van de woonruimten die krachtens het bestemmingsplan zijn bestemd als recreatiewoning alsmede woningen die krachtens de huisvestingsverordening 1994 mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, en
- b. woonruimten met een koopprijs beneden € 272.268,13 binnen de gemeente met een uitzondering van de woonruimten die krachtens het bestemmingsplan zijn bestemd als recreatiewoning alsmede woningen die krachtens de huisvestingsverordening 1994 mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Artikel 3 Nadere afperking

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de wet.

Paragraaf 2.2 Inschrijving

Artikel 4 Register van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In dit register worden op hun verzoek woningzoekenden ingeschreven.

Artikel 5 Verzoek om inschrijving

1. Een verzoek tot inschrijving dient te geschieden door middel van een bij de gemeente te verkrijgen aanvraagformulier, dat na betaling van het bedrag welke is vastgesteld in de legesverordening, in behandeling wordt genomen.
2. Gelijkijdig met het indienen van de aanvraag tot inschrijving dient de aanvrager gegevens betreffende het inkomen van het huishouden te verstrekken, alsmede andere bescheiden welke burgemeester en wethouders voor de beoordeling van deze aanvraag nodig achten.
3. Burgemeester en wethouders registreren de woonwensen, alsmede die welke noodzakelijk zijn voor een juiste beoordeling van de mate van urgentie, maar kunnen in het kader van doelmatige woonruimteverdeling hier vanaf wijken.
4. Indien wordt voldaan aan de vereisten, genoemd in paragraaf 2.4, gaan burgemeester en wethouders over tot inschrijving van de aanvrager in het register als bedoeld in artikel 4 lid 1.

Artikel 6 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde lid gestelde, voor onbepaalde termijn geldig.
3. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door, indien:
 - a. aan de woningzoekende in de gemeente een bij het huishouden passende woning is aangeboden en deze door de woningzoekende is aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - d. de woningzoekende voor de tweede maal een aangeboden, bij het huishouden passende, woning heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen zijn aangevoerd;
 - e. de woningzoekende zich buiten de gemeente heeft gevestigd.

Paragraaf 2.3 Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen c.q. uitgezonderd in de artikelen 2 en 3, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning geschiedt door indiening van een daartoe door of namens burgemeester en wethouders verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23 lid 3 van de wet (medehuuderschap).
3. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen 2 maanden van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
 - b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt.
4. Het aanvragen van een huisvestingsvergunning is niet noodzakelijk indien de woningtoewijzingcommissie de woning heeft toegewezen aan een huishouden dat voldoet aan het gestelde in paragraaf 2.4

Artikel 9 Criteria voor vergunningverlening huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.4 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
- b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.5 passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;

Artikel 10 Vruchteloze aanbidding

1. In afwijking van het in artikel 9 bepaalde wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar gedurende drie maanden vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 9 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste twee maal door middel van een advertentie, geplaatst in de plaatselijk meest gelezen courant, te huur of te koop hebben aangeboden.

Deze advertentie moet in elk geval bevatten:

 - a. het adres van de woonruimte;
 - b. de overeenkomstig artikel 26, lid 2, van de wet bepaalde huurprijs of koopprijs van de woonruimte;
 - c. de mededeling dat degenen die voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid a de voorkeur genieten.

De in het vorige lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van plaatsing van de eerste advertentie die voldoet aan het hier bepaalde.
3. Indien de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken, dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 11 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de betreffende woonruimte niet binnen de, door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde, termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 2.4 Toelating

Artikel 12 Leeftijd

Ten minste één van de leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

Artikel 13 Economische en maatschappelijke binding

1. Ten minste één van de volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente Schiermonnikoog.
2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet, indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 13c van de wet of artikel 6 van het Besluit.

Paragraaf 2.5 Passendheid

Artikel 14 Verhouding inkomen-huurprijs

1. Het inkomen van het huishouden moet in een redelijke verhouding tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte staan
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de bij ministeriële regeling vastgestelde actuele tabel voor de bepaling van de verhouding tussen huurprijs of koopprijs en het daarbij ten hoogste toegestane inkomen (zie bijlage I, behorende bij deze verordening).
3. Indien voor een woonruimte met een huurprijs van minder dan € 298,59 per maand geen gegadigden met een inkomen overeenkomstig de in het vorige lid weergegeven tabel bij burgemeester en wethouders bekend is, wordt de woonruimte ook passend geacht voor een gegadigde met een inkomen dat passend is voor de categorie € 298,59 tot de huurprijsgrens (de genoemde bedragen kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd en zijn dan overeenkomstig van toepassing).
4. Voor de bepaling van het inkomen dat in de in lid 2 bedoelde tabel wordt toegepast hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
 - a. Als inkomen kan het laatst bekend belastbare jaarinkomen worden gehanteerd; als bewijsstuk hierbij geldt dan de daarop betrekking hebbende aanslag in de inkomstenbelasting;
 - b. Als inkomen kan het laatst bekende belastbare maandinkomen worden gehanteerd; als bewijsstuk hierbij geldt de laatste maandopgave van de werkgever(s) of de uitkerende instantie(s) met betrekking tot het bruto-inkomen.

Artikel 15 Bezettingsnorm

1. De omvang van het huishouden moet passen bij de grootte van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabel voor de bepaling van de verhouding tussen het aantal leden van het huishouden en het daarbij ten hoogste toegestane aantal kamers van de woonruimte:

	Maximum kamertal	
Omvang huishouden	Huurprijs beneden € 298,59 per maand	Huurprijs tussen €298,59 en € 541,36 of een koopprijs beneden € 272.268,13
1 persoon	2	3
2 personen	3	4
3 personen	4	5
4 personen	4	5
5 personen	5	6
6 personen	6	7

Paragraaf 2.6 Urgentie

Artikel 16 Mate van urgentie

De mate van urgentie wordt vastgesteld aan de hand van het verzoek om inschrijving als bedoeld in artikel 5. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken vragen.

Artikel 17 Aanvragen van een medisch-sociale indicatie

De aanvraag voor een medisch-sociale indicatie wordt ingediend bij de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst (GGD) Gemeente Noord-Fryslân of bij de Stichting Maatschappelijk Werk Fryslân Gemeente Dokkum.

Paragraaf 2.7 Leegmelding, voordracht of aanbidding

Artikel 18 Melding van ter beschikking komen

1. De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in de artikelen 2 en 3, is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de wet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te komen, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is.
3. Het aantal kamers dat de woonruimte telt op het moment van ter beschikking komen is bepalend voor de toepassing van artikel 15.
4. De eigenaar dient de burgemeester, of een door de burgemeester aan te wijzen gemeenteambtenaar, in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 19 Melding van leegstand

1. Zodra de aangemelde woning ingevolge artikel 18, langer dan twee maanden leeg staat of leeg komt te staan, is de eigenaar verplicht daarvan melding te doen aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimten in een leegstandregister.
3. Bij het nalaten van het gestelde ingevolge lid 1, schrijven burgemeester en wethouders ambtshalve de woning in het onder lid 2 vermelde register. De eigenaar wordt van deze ambtshalve inschrijving in kennis gesteld.

Artikel 20 Voordracht

Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de wet wordt na overleg met de eigenaar van een ter beschikking komende woonruimte, die behoort tot de in artikel 18, eerste lid, aangewezen categorieën, een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan burgemeester en wethouders uitgebracht.

Paragraaf 2.8 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 21 Overeenkomsten

Burgemeester en wethouders kunnen met de eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte te bevorderen. De overeenkomsten worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. De inhoud van de overeenkomsten wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 3 DE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 22 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente met uitzondering van de woningen die krachtens het bestemmingsplan zijn bestemd voor recreatiewoningen (alle categorieën) en recreatieve appartementen.

Paragraaf 3.2 Onttrekking

Artikel 23 Vergunningvereiste

Het in artikel 30 lid 1 sub a van de Huisvestingswet gestelde verbod betreffende het zonder vergunning van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijke onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning is van toepassing op het gebruiken, in gebruik geven of doen gebruiken van een voor permanente bewoning bestemde woonruimte, of een gedeelte daarvan, als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden of andere doeleinden, niet zijnde bewoning.

Artikel 24 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. aanduiding van het perceel;
- c. gegevens van de huidige bewoner(s);
- d. motivering van de aanvraag;
- e. periode waarvoor de vergunning wordt aangevraagd;
- f. plattegrond van de gehele woning waarop duidelijk staat aangegeven welke delen de aanvrager wenst te onttrekken.

Artikel 25 Criteria voor vergunningverlening onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke ontheffing van artikel 23 verlenen van maximaal drie jaar, indien blijkt dat de betreffende woonruimte na de tijdelijke ontheffing permanent bewoond zal worden.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de termijn, genoemd in het tweede lid, te verlengen met dezelfde periode. Bovengenoemd besluit wordt ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

Artikel 26 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 27 Hardheidsclausule

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

Artikel 28 Bestuurlijke boete

- a. Overtreding van artikel 7, lid 1 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van 340 euro.
- b. Overtreding van artikel 7, lid 2 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van 18.500 euro.
- c. Overtreding van artikel 30, lid 1, sub a van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van 18.500 euro.

Artikel 28a Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 23 wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie. Het genoemde strafbaar gestelde feit is een overtreding.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 29 Overgangsbepalingen

1. Het in artikel 23 vervatte verbod geldt niet ten aanzien van woonruimte die op het tijdstip van inwerking treden van deze verordening reeds in gebruik is als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden.
2. Burgemeester en wethouders houden aantekening van een lijst van woningen als bedoeld in het eerste lid (zie bijlage II).

3. Het bepaalde in artikel 23 is niet van toepassing op woonruimte vermeld op de lijst als bedoeld in het tweede lid, indien deze woonruimte na het inwerkingtreden van het op 24 maart 2009 vastgestelde bestemmingsplan Schiermonnikoog-Dorp in gebruik wordt genomen voor permanente bewoning. De woning mag bij recht, zonder onttrekkingsvergunning wederom als tweede woning in gebruik worden genomen.
4. Vergunningen die zijn verleend op basis van de "Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 1994" worden geacht te zijn vergunningen als bedoeld in artikel 23.
5. Tijdelijke ontheffingen die zijn verleend op basis van de "Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 1994" worden geacht te zijn tijdelijke ontheffingen als bedoeld in artikel 25 lid 2.
6. De voor inwerkingtreding van deze verordening gedane inschrijvingen van woningzoekenden worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in paragraaf 2.2 van deze verordening.

Artikel 30 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011".

Artikel 31 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2011. Op deze datum worden de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog en de Huisvestingsverordening 2000 van de gemeente Schiermonnikoog ingetrokken.
2. Op een aanvraag om vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, zijn blijven de bepalingen van de huisvestingsverordeningen die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 mei 2011,

, voorzitter (mr. M. Zijlstra).

, griffier (S.T. van der Zwaag).

TOELICHTING

Huisvestingswet

In Nederland geldt in beginsel vrije vestiging van burgers. Een recht dat ook is verankerd in Europese regelgeving. Vrije vestiging betekent dat iedereen in principe mag wonen waar hij of zij wil in een woning naar eigen keuze. Dit beginsel is leidend voor de huidige Huisvestingswet. In de Huisvestingswet is daarnaast echter vastgelegd dat gemeenten in het geval van zwaarwegende redenen in sommige gevallen toch mogen ingrijpen op het gebied van woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen op een aantal concrete gebieden. De belangrijkste sturingsinstrumenten zijn:

- Stellen van (maatschappelijke en economische) bindingseisen aan toekomstige bewoners. Dit houdt vaak in dat minstens een lid van een huishouden dat in die gemeente een huis wil huren, een baan heeft in de betreffende gemeente of van de betreffende gemeente een uitkering ontvangt.
- Wel of niet toestaan woningen aan de woningvoorraad te onttrekken.
- Geven van voorrang aan bepaalde groepen woningzoekenden.

Doel van de verordening

De huisvestingswet heeft als doel een evenwichtige verdeling van de bestaande woonruimte. Op grond van deze wet kan de gemeenteraad in een verordening regels stellen ten aanzien van het in gebruik nemen of geven van woonruimte. Het opstellen van een Huisvestingsverordening heeft en houdt voor Schiermonnikoog specifiek de intentie om het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te controleren en bewaken. De leefbaarheid van het dorp staat daarbij centraal. Onder andere kan de gemeenteraad hiervoor woonruimte aanwijzen die alleen met een huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders in gebruik mag worden genomen. Mutaties in de bestaande woningvoorraad kunnen doormiddel van de Huisvestingswet nadrukkelijk worden bewaakt. Zo kan in de huisvestingsverordening worden bepaald dat het verboden is zonder vergunning een bestaande woning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Het concrete doel van deze verordening is tweeledig. De hoofdstukken 1 en 2 spitsen zich toe op de evenwichtige verdeling van woonruimte. Hoofdstuk 3 heeft ten doel om te voorkomen dat de woningen die bestemd zijn en gebruikt worden voor permanente bewoning, in gebruik worden genomen als "tweede woning", geheel of gedeeltelijk recreatief worden verhuurd of (gedeeltelijk) voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit zal namelijk ten koste gaan van het in stand houden van de leefbaarheid en de woonfunctie van het dorp. Indien steeds meer woningen aan de permanente woningvoorraad zouden worden onttrokken, dan zou dit als consequentie hebben, dat meerdere dorpsuitbreidingen onvermijdelijk zullen blijken te zijn om de lokale bevolking te huisvesten. Vanwege de planologische beperkingen op het eiland is dit een ongewenste ontwikkeling die afbreuk doet aan het in stand houden van het karakter van het eiland. Bovendien is een ongecontroleerde toename van het recreatieve gebruik in strijd met het beleid dat is gericht op stabilisatie van de omvang van de verblijfsaccommodatie.

Onderstaand wordt artikelsgewijs een toelichting op de verordening gegeven:

Artikel 1 Begripsbepalingen

Hierin worden een aantal begripsomschrijvingen gehanteerd. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de omschrijvingen van de Huisvestingswet. De meeste van de begrippen in het artikel spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid:

d. huurprijs:

Het gaat hier om de kale of netto huurprijs, dus zonder servicekosten en zonder aftrek van huurtoeslag.

i. economische binding aan een gebied:

Het betreft een algemene omschrijving die is afgeleid van de Huisvestingswet, artikel 1, sub I. De woningzoekende moet “met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen”. Economische binding geldt in elk geval voor personen die duurzaam arbeid verricht binnen of vanuit de desbetreffende gemeente. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.

De omschrijving “met het oog op de voorziening in het bestaan” impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgaan van een bepaald aantal arbeidsuren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat tenminste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de gemeente.

Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van tenminste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd. “Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente” impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in de gemeente is gevestigd. Economische binding en maatschappelijk binding (1 sub j) zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.

j. maatschappelijke binding aan een gebied:

Verondersteld wordt dat deze binding geldt voor iemand die “een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang” heeft of er tenminste twee jaar woonachtig is.

Iemand is in elk geval maatschappelijk gebonden als:

- hij (of zij) in de voorafgaande tien jaren tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente waar hij zich inschrijft;
- hij tenminste twee jaar woonachtig is in een gemeente in de gemeente.

De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten rechtsgeldig en op dat moment actueel zijn.

m. inkomen:

Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).

p. ingezetene:

De toevoeging “en feitelijk in de gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte” sluit bewoners van recreatiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt, uit van het ingezetenschap. Recreatiewoningen zijn woningen die als zodanig bestemd zijn in het bestemmingsplan. Tweede woningen zijn woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning, doch die gebruikt worden voor recreatieve doeleinden.

r. bewoning:

De permanente bewoning van een pand is nu gekoppeld aan een inschrijving in het bevolkingsregister evenals de daadwerkelijke bewoning van het betreffende pand. Dit impliceert dat periodieke controle op schijninschrijvingen dient plaats te vinden in dien er sprake is van een reëel vermoeden daarvan. Met het oog op de praktische uitvoering van de verordening kan hierbij worden vermeld dat van permanente bewoning in de betreffende woning in elk geval geen sprake kan zijn als zich de volgende omstandigheden voordoen:

- a. betrokkene staat niet in de gemeente Schiermonnikoog ingeschreven op het betreffende adres in het bevolkingsregister;
- b. betrokkene brengt niet tenminste 180 overnachtingen, waaronder minimaal 50 in de maanden december, januari en februari, in de betreffende woonruimte door;
- c. betrokkene heeft in een andere plaats, waar hem gedurende het gehele jaar dan wel een aanzienlijk gedeelte van dat jaar een woning ter beschikking staat, nauwere sociale en/of economische relaties dan in de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 5 Verzoek om inschrijving

Bij het verzoek om inschrijving zal de woningzoekende gevraagd worden een formulier in te vullen, waarop de nodige gegevens worden vastgelegd. Hiermee kunnen de ontwikkeling van de vraag en

van de slaagkans van groepen woningzoekenden worden gemonitord. Een woningzoekende kan slechts eenmaal ingeschreven staan en dus niet zowel alleen als met een medeaanvrager.

Artikel 7 Vergunningvereiste

Zonder huisvestingsvergunning is het verboden de aangewezen woonruimte in gebruik te nemen. Ook is het verboden de woonruimte in gebruik te geven aan personen die niet in het bezit van een vergunning zijn. Hieruit spreekt wederzijdse verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder.

Artikel 11 Intrekken vergunning

a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan. Redelijkerwijs mag de ingangsdatum van het huurcontract worden aangehouden en niet de datum van de fysieke ingebruikname van de verhuureenheid.

Artikel 14 en 15 Passendheid

Artikel 2, tweede lid van de Huisvestingswet bepaalt dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. Woningzoekenden betrekken doorgaans die woning die past bij de prijs/kwaliteitverhouding die geschikt is voor hun inkomen en huishoudensgrootte. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er geen of nauwelijks verdringing van de doelgroepen mag plaatsvinden.

Artikel 23 Vergunningvereiste

Een onttrekkingsvergunning is vereist bij het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot permanente bewoning met als doel deze woonruimte als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden te gebruiken. Hiermee kan het gebruik als tweede woning worden gereguleerd. In een toeristengemeente komt het wel voor dat een deel van de woning (bv. slaapkamer) tijdelijk wordt verhuurd voor het verblijf van toeristen. Dit is niet in strijd met de verordening, mits de woning voor het overige permanent wordt bewoond. De hoofdbewoning dient derhalve permanent te blijven. Voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van andere doeleinden niet zijnde bewoning (bv. kantoor of winkeltje) is eveneens een vergunning vereist. Hierdoor is het mogelijk om ook dit soort ontwikkelingen in de hand te houden. Artikel 30 lid 1 sub a van de Huisvestingswet luidt als volgt: Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

Artikel 25 Criteria voor vergunningverlening onttrekkingsvergunning

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het verlenen van een onttrekkingsvergunning noodzakelijk zal zijn. Een vergunning mag echter alleen worden verleend als het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van de samenstelling van de woningvoorraad.

Het eerste lid van dit artikel bevat een dienovereenkomstige bepaling. In dit verband kan gedacht worden aan een geval waarbij de betrokkene een andere woning aanbiedt ter compensatie. Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog is expliciet niet toegestaan.

Artikel 29 Overgangsbepalingen

Het eerste lid geeft aan dat de verordening niet van toepassing is op woonruimte, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, rechtens als tweede woning of voor recreatieve woondoeleinden wordt gebruikt.

In het tweede lid is aangegeven dat burgemeester en wethouders een lijst bijhouden van deze woningen. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en een juiste toepassing van de verordening is zulks gewenst.

BIJLAGE I, behorende bij de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011 (Circulaire MG 2001-7 en artikel 14 Huursubsidiewet).

Peildatum 1-1-1999	Inkomen			
Huurprijs	Alleenstaande ≤ 65 jaar	Alleenstaande ≥ 65 jaar	Meerpersoonshuis- houden ≤ 65 jaar	Meerpersoonshuis- houden ≥ 65 jaar
≤ € 298,59	€ 16.948,69	€ 15.042,81	€ 22.711,70	€ 19.625,99
€ 298,59 tot aftoppings- grens bedoeld in artikel 20 tweede lid Huursubsidie -wet.	Een zodanig rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 3 van de huursubsidiewet dat een beroep op de huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e van de huursubsidiewet gedaan kan worden.			

BIJLAGE II

Lijst van woningen als bedoeld in artikel 29 lid 2 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 1994.

Bijgewerkt tot 1 maart 2011

W. Dijkstraat	2 2a
Ds. Hundlingiuspad	4
Langestreek om de Noord	3 5 7 9 13 21 23 25 27 29 31 en 33
Langestreek	4 8 10 24 40 42 50 54 58 74 98 112 132 134 136 140 144 150 en 152
't Kanaal	5 7
Martjeland	6 6b 7 10
Middenstreek	9 16 20 25 26 26a 27 28 30 37 41 44 45 46 49 55 56 58 66
Voorstreek	6a 8 20 32
Van der Molenpad	5 7 9
Vierhuizen	8
Paaslandweg	2 4 8
Reeweg	6 12 19
Nieuwestreek	4
Badweg	13
Zevenhuizen	1 en 7
Westerburenweg	6
Stachouwerstraat	16
Van Starckenborghstraat	1 12 en 18
M.J. Tuntelerstraat	3