

WIJZIGING BELEIDSREGEL VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE AAN DE BESTEMMING TOT BEWONING

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2011

Overwegende dat

1. Er een nieuwe Huisvestingsverordening (Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011) is vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 17 mei 2011;
2. De provincie Fryslân op 28 juli 2011 heeft ingestemd met de in 1 genoemde Huisvestingsverordening;
3. De Beleidsregels voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning van 6 oktober 2010 gekoppeld zijn aan de huisvestingsverordening van 28 juni 1994;
4. De in 3 genoemde beleidsregels van belang zijn voor het voor het voeren van goed beleid;
5. De gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet, artikel 32, de bevoegdheid heeft om voorwaarden en voorschriften te verbinden aan het onttrekken van woonruimte.

Gelet op

1. Paragraaf 3.2 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog (2011)
2. De beleidsregel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning (oktober 2010);

B E S L U I T:

De beleidsregel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning vast te stellen als behorend bij de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011:

1. Voor onttrekkingen tot 25% van het netto vloeroppervlak (nvo) van het hoofdgebouw waarvoor als zodanig een omgevingsvergunning, activiteit bouwen (voorheen Bouwvergunning) is verleend, is geen vergunning nodig.
Bij de berekening van het nvo wordt uitgegaan van NEN 2580, die is bijgevoegd (NEN staat voor Nederlandse Norm voor termen, definities en bepalingmethoden). Deze NEN 2580 wordt in die zin gecorrigeerd dat ruimten die niet voldoen aan het Bouwbesluit en/of waarvan het gebruik afwijkt van de afgegeven omgevingsvergunning, niet worden meegeteld (zie hierna). Het begrip hoofdgebouw is omschreven in het vigerende bestemmingsplan.
2. Voor onttrekkingen tussen 25 – 45% van het nvo is een vergunning nodig. Deze wordt afgegeven, zulks met inachtneming van het onder 1 gestelde.
3. Onttrekkingen van 45% of meer van het nvo vallen onder de vergunningplicht. Omdat de huisvestingsverordening uitdrukkelijk beoogt dat het grootste gedeelte van woningen voor permanente bewoning in gebruik blijft, zal alleen een vergunning worden afgegeven als – conform artikel 25, eerste lid, van de verordening – naar ons oordeel het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarvan zal slechts in uitzonderingsgevallen sprake zijn. We refereren aan het in de Toelichting van de verordening genoemde geval (een andere woning aanbieden ter compensatie), waarbij tevens moet worden benadrukt dat het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog niet is toegestaan.

De beleidsregel van 6 oktober 2010 komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt dit besluit en de toelichting behorend bij dit besluit.

Dit besluit wordt van kracht zodra het bekend is gemaakt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 september 2011

, voorzitter (mr. M. Zijlstra)

, griffier (S.T. van der Zwaag)

TOELICHTING OP DE BELEIDSREGELS VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE AAN DE BESTEMMING TOT BEWONING

Inleiding

In een toeristische gemeente als Schiermonnikoog komt het voor dat een deel van de woning (bijvoorbeeld een slaapkamer) tijdelijk wordt verhuurd voor het verblijf van toeristen. Dit is niet in strijd met de huisvestingsverordening, mits de woning voor het overige permanent wordt bewoond. De hoofdbestemming dient permanent te blijven. Een vergunning is dus nodig als een woning -geheel of gedeeltelijk - niet meer wordt gebruikt voor het bieden van permanent hoofdverblijf, maar voor andere doeleinden in gebruik is of wordt genomen.

De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog is gebaseerd op artikel 30, eerste lid, sub a, Huisvestingswet. Dit voorschrift 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;

Uit dit artikel blijkt dat niet iedere onttrekking aan een vergunning gebonden kan worden. De kleine onttrekkingen zijn vergunningvrij. Uit de hierboven geciteerde tekst van het wetsartikel blijkt dat de wet zelf vaag is over de grens tussen vergunningvrije en vergunningplichtige onttrekkingen. Wij hebben hierover ook contact gehad met onze huisadvocaat. Gebleken is dat het de gemeente vrij staat om de formulering van artikel 30, eerste lid, sub a, van de Huisvestingswet zelf te concretiseren, mits daarbij de wettelijke kaders in acht worden genomen. Deze concretisering kan het beste plaatsvinden in een beleidsregel.

Beleidsregel

Tegen deze achtergrond zullen wij de beleidlijnen volgen zoals die in het besluit genoemd worden. Wij zullen elke vergunningsaanvraag toetsen aan de in het besluit genoemde lijnen. De wet schrijft voor dat van een beleidsregel afgeweken moet worden als er sprake is van een bijzondere omstandigheid – dat is een omstandigheid die niet is meegewogen is bij het vaststellen van de regel - en als daarnaast toepassing van de beleidsregel onevenredig bezwarend is voor belanghebbende. In deze uitzonderlijke situaties zal derhalve een afzonderlijke belangenafweging plaatsvinden. Het spreekt voor zich dat wij ons in voorkomende gevallen steeds zullen afvragen of deze situatie zich al dan niet voordoet.

Nadrukkelijk merken wij hierbij op dat in het kader van de vergunningverlening nagegaan zal worden of het feitelijke of beoogde gebruik van het hoofdgebouw of onderdelen daarvan, in overeenstemming is met de voorschriften van het Bouwbesluit en of een omgevingsvergunning, activiteit bouwen (voorheen Bouwvergunning) is afgegeven. In het Bouwbesluit is aangegeven aan welke eisen gebouwen met een woonfunctie moeten voldoen. Wij zijn verplicht op te treden als niet aan deze voorschriften wordt voldaan. Bedacht moet worden dat deze voorschriften zijn gegeven met het oog op de veiligheid van de bewoners.

Als bijvoorbeeld een aanbouw van een woning niet voldoet aan het Bouwbesluit, dan zullen eerst bouwtechnische voorzieningen getroffen moeten worden, waarvoor als regel een bouwvergunning nodig is.

Als uitvloeisel van de richting die in het structuurplan Schiermonnikoog gekozen is voor de gebieden Middenstreek en Langestreek zuidzijde vallen deze locaties, namelijk Langestreek 5 tot en met 19, Middenstreek 4 tot en met 36, Middenstreek 1 tot en met 27, Voorstreek 2 tot en met 24 binnen de uitzonderingsmogelijkheid geboden in lid 3 van het beleid voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning.

Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen zal worden gecontroleerd of het gebruik van het hoofdgebouw in overeenstemming is met de voorschriften van het Bouwbesluit en of een omgevingsvergunning is afgegeven. Tevens dient de woonfunctie van het pand behouden blijven en dient het pand qua functie en qua bebouwing te passen bij de omgeving.

Bestaande situaties

Ook zogenaamde 'oude gevallen' moeten afzonderlijk worden bekeken. Alleen situaties die bestonden op 13 juli 1994 (datum van de eerste huisvestingsvergunning) en nu nog steeds voortduren vallen buiten de werkingssfeer van de verordening en blijven dus buiten beschouwing. Als de betreffende woonruimte echter na 13 juli 1994 voor permanente woondoeleinden in gebruik is genomen, is voor een nieuwe onttrekking weer wel een vergunning nodig.

Tijdelijke vergunning

In bestaande gevallen kan ook toepassing worden gegeven aan artikel 25, tweede lid, van de huisvestingsverordening. Deze bepaling maakt een tijdelijke vergunning mogelijk, voor een periode van drie jaren (met verlengingsmogelijkheid voor dezelfde periode). Dan moet echter objectief vaststaan dat de woonruimte na ommeekomst van die termijn permanent bewoond zal worden.