

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2015

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2015,

gelezen de brief van het Ministerie

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder b, 5, 7, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

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;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2015

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. 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;
- b. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- c. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;
- d. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- e. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben in de woning, als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het hebben van een pand voor bewoning door personeel, volgens een arbeids- en huurovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aangegaan;
- g. wet: de Huisvestingswet 2014;

- h. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- i. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 van de wet is ingeschreven;
- j. woonruimte: ruimte die in het bestemmingsplan voor wonen is bestemd met een uitzondering van de woonruimten die (krachtens de huisvestingsverordening 1994) mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden (tweede woninglijst);

HOOFDSTUK 2 DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. huurwoningen in het bezit van WoonFriesland
 - b. particuliere huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens;
 - c. woonruimten met een koopprijs beneden de € 300.000,-.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten bestemd voor inwoning;
 - b. woonruimten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;
 - c. onzelfstandige woonruimten;
 - d. bedrijfswoningen.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en artikel 13 van de Verordening komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
meerderjarige woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding aan het eiland Schiermonnikoog.

Artikel 4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Het college van burgemeester en wethouders draagt in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woningen genoemd in artikel 2 lid a.
2. Zij stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
4. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

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. Gelijktijdig 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.

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 niet reageert op de jaarlijkse herinschrijving

Artikel 7. 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 8. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
 - f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;

- g. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - h. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Schiermonnikoog aantonen;
 - i. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte;
 - j. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbieding
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
- a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
4. Burgemeester en wethouders trekken een huisvestingsvergunning in indien niet binnen een half jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt.

Artikel 9. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 onder a aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetsite en/of in een huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
- a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
- a. grote gezinswoning;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk en aanleunwoningen);
 - c. seniorenwoning.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
- a. een grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk, aanleunwoningen) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;
 - c. een seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan personen ouder dan 65 jaar.

Artikel 11. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 11 aan wie ook overeenkomstig artikel 10 voorrang verleend wordt;
 - b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 11;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 11 voorrang verleend wordt, en
 - d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, kan het college van burgemeester en wethouders nadere rangorderegels opstellen om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 13. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 11 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 9 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 9.
4. Als 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 woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD (Vergunning voor onttrekking)

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken.

Artikel 15. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - d. motivering van de aanvraag;
 - e. bij onttrekking de eventuele periode van onttrekking;
 - f. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gegevens nadere regels te stellen of aanvullende gegevens en bescheiden op te vragen over de inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 16. Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke ontheffing van artikel 14 verlenen van maximaal drie jaar, indien blijkt dat de betreffende woonruimte na de tijdelijke ontheffing permanent bewoond zal worden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de termijn, genoemd in het eerste lid, te verlengen met dezelfde periode. Bovengenoemd besluit wordt ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

Artikel 17. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
- b. feitelijk gebruik middels de vergunning toegestaan slechts nadat eventuele overige voor de onttrekking vereiste vergunningen zijn verleend.

Artikel 18. Weigeringsgronden- intrekken en vervallen vergunning

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang;
 - b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
2. Een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders ingetrokken als
 - a. niet binnen een jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt;
 - b. de voorwaarden genoemd in de vergunning niet worden nageleefd;

- c. de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste gegevens.
- 3. De geldigheid van de vergunning vervalt zodra
 - a. de woning weer permanent wordt bewoond;
 - b. de woonruimte wordt verkocht.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 19. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete bedraagt:
 - a. € 400,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning
 - b. € 3.000,- (en bij herhaling € 5.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie;
 - c. € 6.000,- (en bij herhaling € 10.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie;
 - d. € 10.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.000,-) voor een huurder die zijn woonruimte zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald.
 - e. € 15.000,- (en bij herhaalde overtreding € 20.000,-) voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte en het splitsen in appartementsrechten en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 20. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011 wordt ingetrokken.
2. De vergunningen die zijn verleend op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving.
4. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 21. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening tot een naar hun oordeel bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 22. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 30 juni 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2015-2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 mei 2015.

S.T. van der Zwaag,
griffier

J. Stellinga,
voorzitter

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderhouden en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

De huisvestingsverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak, die er toe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. Het Woonplan, de prestatieovereenkomst met woningstichting WoonFriesland, de aanpak van onrechtmatige bewoning, de bouwmogelijkheden en de regels inzake permanente bewoning in de bestemmingsplannen maken, naast de huisvestingsverordening, onderdeel uit van die brede aanpak.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling is mogelijk voor de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig.

Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijst.

Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven:

‘Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Schiermonnikoog, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake

woonruimteverdeling kunnen vallen. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden'.

Bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

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.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg

De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal relevante wettelijke definities hieronder weergegeven:

- huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald
- economische binding; economisch gebonden aan de gemeente indien woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die gemeente te vestigen
- maatschappelijke binding: maatschappelijk gebonden aan de gemeente indien woningzoekende:
 - 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente te vestigen, of
 - 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente.

De meeste begrippen spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid f, permanente bewoning. Met dit begrip wordt op Schiermonnikoog als volgt omgegaan:

De permanente bewoning van een pand is nu gekoppeld aan een inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie. 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 (met uitzondering van personeelshuisvesting) 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 als bedoeld in de BRP;
- b. 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 maatschappelijke/sociale en/of economische relaties dan in de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid is onder b aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder c tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor beide categorieën is dit van toepassing op de gehele grondgebied van de gemeente Schiermonnikoog.

Op de Friese Waddeneilanden is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland:

- Er is een schaarste aan goedkope huur- en koopwoningen.
- De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die een baan hebben op Schiermonnikoog hier ook moeten wonen. Door de reistijd, de afvaarttijden en -frequentie van de boten is het praktisch niet mogelijk aan de wal te wonen en op Schiermonnikoog te werken.
- De gemeente heeft maar zeer beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen.
- Veel mensen willen op Schiermonnikoog wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt.
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoog, evenals de WOZ waarden.
- Er zijn, in verhouding tot de rest van Nederland, weinig huurwoningen (Nederland 40:60, Schiermonnikoog 25:75).
- Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkope woningvoorraad.

Voor de huurwoningen zijn alle huurwoningen van Woonfriesland onder de regeling vervat, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Voor de particuliere huurwoningen is een keuze gemaakt voor huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens.

Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 300.000,-- Hierbij is uitgegaan van de prijs uit de oude verordening (€ 272.268,-) plus inflatie indexering afgerond naar een werkbaar getal.

Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Daarbij blijven er huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens of de koopprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist.

Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning. In het kader van de deregulering en vermindering van administratieve lasten voor de burger is deze woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn ook de woonruimten die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van tijdelijke personeel.

Als voor het bewonen van deze woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist, dan kan de vergunning vaak niet verleend worden doordat de tijdelijk werknemen niet voldoet aan de

bindingseisen. Om de initiatieven niet in de weg te staan zijn deze personeelsverblijven uitgezonderd van de vergunningplicht. De zinsnede "naar het oordeel van burgemeester en wethouders" beoogt te voorkomen dat woonruimten ten onrechte worden aangemerkt als personeelsverblijf om de bindingseisen te omzeilen.

Door middel van de onttrekkingsvergunning kan worden voorkomen dat er teveel bestaande reguliere woonruimte tot personeelsverblijven wordt omgevormd.

Ook voor kamerverhuur (verhuur van onzelfstandige woonruimte) en bedrijfswoningen geldt de vergunningplicht niet.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Zij moeten een woning zoeken op de duurdere huur- en koopmarkt. Uitzondering hierop vormt de woningzoekende die op grond van artikel 13 van deze verordening (vruchteloze aanbidding) in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Er is voor gekozen om de oude regeling voort te zetten. Dat wil zeggen dat een vergunning alleen verleend wordt aan meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke of een economisch binding aan het eiland. De omvang van de lijst van woningzoekenden in verhouding tot het aanbod van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste, het geringe aantal jaarlijkse mutaties in de huurwoningen en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt dit naar onze mening.

Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 23, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 23.

Er is voor gekozen om deze plicht alleen op te leggen aan de op Schiermonnikoog actieve woningcorporatie. Particuliere verhuurders op Schiermonnikoog verhuren veelal slechts 1 of enkele woonruimten. Voor hen is het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem een te grote last. De Wet doorstroming huurmarkt breidt via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uit. Een deel van de woningvoorraad kan zo makkelijker gereserveerd worden voor doelgroepen die nu lastig aan passende huisvesting kunnen komen. Daarnaast blijven speciaal geschikte woningen zo beschikbaar voor de betreffende doelgroep. Dat draagt bij aan een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

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 8. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

Artikel 9. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Met het oog op een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte moet in de bekendmaking vermeld worden dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De eventuele voorrangregels die voor de betreffende woonruimte gelden moeten eveneens genoemd worden. Dit om maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden met voorrang voor de woonruimte in aanmerking te kunnen laten komen.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

De corporatie heeft slechts een beperkt aantal grote huurwoningen. Om te zorgen dat deze grote woningen toegewezen kunnen worden aan huishoudens met een bij de woning passende omvang heeft de corporatie de mogelijkheid deze woningen te labelen. Hetzelfde geldt voor woningen waarvoor het, gezien de specifiek aanwezige voorzieningen in de woning, wenselijk is om die woonruimte bij voorrang toe te kunnen wijzen aan huishoudens waarvoor die specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn.

Artikel 11. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt

overeengekomen. Voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan 110% van de WOZ waarde.

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Evenals in de oude verordening geldt de vergunningplicht voor alle woonruimte op het eiland. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Het is van belang om ook woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een ‘tweede woning’ kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.

Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog is expliciet niet toegestaan.

Artikel 17 en 18; Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21. De vergunning kan worden geweigerd als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Artikel 19. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

In artikel 35 van de wet is bepaald dat de boetes in 2014 maximaal de volgende bedragen mogen bedragen:

Overtreding van artikel 8 eerste lid (in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning): € 405

Overtreding van artikel 8, tweede lid (in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning), artikel 21 (onttrekking, samenvoeging of omzetting zonder vergunning), artikel 22 (splitsing zonder vergunning) en artikel 26 (handelen in strijd met voorschriften van de vergunning): € 20.250.

Gekozen is voor progressief oplopende boetes bij herhaalde overtreding tot (nagenoeg) het maximaal toegestane boetebedrag, waarbij de hoogste boetes van toepassing zijn in geval van bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 20. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalft. De nieuwe verordening treedt op 1 juli 2015 in werking. De oude verordening vervalft op dezelfde datum.

In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In dit artikel is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens het oude inschrijfsysteem. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

De bij de huisvestingsverordening 2011 behorende 'tweede woninglijst' blijft onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt, maar dat zij de bestemming 'wonen' behouden.