


Memorandum

Van : **Gedeputeerde Kielstra**
Van : 
Toestelnr. : **5275**
CC : , 
Datum : **12 oktober 2017**
Betreft : **BO woonvisie Schiermonnikoog**

Komende maandag vindt er een bestuurlijk overleg met de gemeente Schiermonnikoog plaats (wethouder Meerdink).

In maart 2017 heeft de gemeente een advies over de woonvisie en het woningbouwprogramma ontvangen.

De strekking van dat advies was:

Het is bespreekbaar om voor de periode 2016-2026 een woningbouwruimte binnen een bandbreedte van 25-55 woningen te hanteren.

In de woonvisie is tevens benoemd dat er twee aspecten zijn die een rol spelen bij de mate van grip op de woningmarkt:

1. de koopgrens;
2. de problematiek van tweede woningen.

In het advies aan de gemeente geeft u de gemeente in overweging de koopgrens te verhogen.

Voor de tweede woningen problematiek heeft u geadviseerd een nadere verdiepingsslag te maken. Sommige van de tweede woningen zijn in gebruik bij mensen met een economische binding met het eiland. Door die woningen uit de lijst van 83 tweede woningen te schrappen wordt het probleem verder ingeperkt. Voor de resterende woningen kan mogelijk een maatwerkoplossing worden gevonden.

In het bestuurlijk overleg zal met de wethouder de vervolgstap worden besproken.

ADVIES:

Aanhoren met welke vervolgstappen de wethouder aan de slag wil. Afhankelijk van de bereidheid iets te doen aan de koopgrens en de tweede woningen, meewerken aan een woningbouwprogramma van 25-55 woningen.

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schiermonnikoog
Postbus 20
9166 ZP SCHIERMONNIKOOG

Leeuwarden, 14 maart 2017
Verzonden,

Ons kenmerk : 01402161
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : [REDACTED] / (058) 292 [REDACTED] of [REDACTED]@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Concept Woonvisie Schiermonnikoog 2017+

Geacht college,

Op 27 februari 2017 is hebben wij uw concept woonvisie Schiermonnikoog 2017+ ontvangen. Hierbij geven wij onze reactie.

Algemeen

Gelet op de specifieke woningmarktsituatie van de Waddeneilanden is een nadere analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' begin 2016. Deze woningmarktanalyse vormt de basis voor een nadere uitwerking in deze woonvisie.

Wij onderschrijven de constatering dat de woningmarkt van Schiermonnikoog wezenlijk anders functioneert dan die van gemeenten aan vaste wal. Dit vraagt om een goede afweging en keuze te maken in de benodigde woningwoningvoorraad (kwantiteit) voor de juiste doelgroep (kwaliteit). Doorstroming, maar vooral ook betaalbaarheid staan voorop om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Daarnaast geeft u terecht aan dat dit niet de twee enige elementen zijn om de woningmarkt in beweging te krijgen. Hiervoor moet er aan meerdere 'raderen' gedraaid worden.

Kwantiteit

Uit de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' komt naar voren dat er voor Schiermonnikoog een kwantitatieve behoefte is voor ongeveer 40 tot 45 woningen. In uw woonvisie maakt u een verdere verdiepingsslag en komt u op 25 tot 55 woningen, mede afhankelijk van de doelgroep die voor doorstroming op de woningmarkt kan zorgen. Wij onderschrijven dat het gaat om het toevoegen van kleine aantallen en niet om tientallen woning tegelijkertijd en dat het geen statische aantallen betreft. Daarom zouden wij kunnen instemmen met het

werken van een bandbreedte tussen de 25 en 55 woningen voor de komende 10 jaar (periode 2016 tot 2026). Wij adviseren u wel om daarbij tussentijds de effecten te analyseren die optreden na de toevoeging van de woningen, zodat u ook in een volgende fase de juiste keuzes kunt maken die passen uw specifieke woningmarkt. Daarbij zal voorop moeten staan dat het de voorkeur verdient om zoveel mogelijk te kijken naar de mogelijkheden die er zijn binnen bestaand stedelijk gebied alvorens op een uitleglocatie te ontwikkelen.

Kwalitatief

Uit de woonvisie blijkt dat er sprake is van een mismatch tussen vraag aanbod met name wat betreft de doelgroepen met een laag- en middeninkomen. Daarnaast gaat het specifiek ook om 'eilanderwerkers' met een laaginkomen die momenteel verblijven in tijdelijke woonvormen en om de piek van de seizoenwerkers.

Eind 2015 zijn op Schiermonnikoog de zogenaamde 'doorstroomwoningen' opgeleverd om te voorzien in een dringende behoefte van mensen die een (tijdelijke) betrekking hebben op het eiland, maar nog geen geschikte woonruimte. Omdat u als gemeente wilt experimenteren met diverse (woon)mogelijkheden missen wij inzicht in de ervaringen die het afgelopen jaar zijn opgedaan met deze doorstroomwoningen. Wij adviseren u om uw woonvisie op dit punt aan te vullen.

Grip op de bestaande woningvoorraad

Randvoorwaarde is het blijvend betaalbaar houden van de (nieuwe)woningvoorraad. Wij vinden dat dit niet alleen moet gelden voor de nieuwe woningvoorraad, maar ook voor de bestaande woningvoorraad om zo doorstroming te blijven bevorderen.

U hebt in uw woonvisie een aantal interessante mogelijkheden uitgewerkt om grip te kunnen houden op de betaalbaarheid van de woningen. U geeft aan dat u voor de korte termijn er niets voor voelt om het bedrag van € 300.000,- in uw huisvestingsverordening op te hogen zoals wordt aanbevolen in 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden'. U verwacht dat de effecten nihil zullen zijn en het zorgt voor meer administratieve taken. **Wij willen u toch in overweging meegeven om de koopgrens in uw Huisvestingsverordening te verhogen. Een verhoging van dit bedrag kan leiden tot positieve effecten, zoals bijvoorbeeld een verlagend effect van de vraagprijs in combinatie met de maatschappelijke bewustwording.** Ook dit zou naar onze mening de doorstroming op de woningmarkt van Schiermonnikoog ten goede kunnen komen.

Tweede woning

Bij de totstandkoming van uw Woonplan in 2011 hebben wij een opmerking gemaakt over het tweede woningbezit in uw gemeente. Gelet op de totale woningvoorraad binnen uw gemeente gaat het met 83 woningen toch om een significant aantal. Wij hebben er op aangedrongen werk te blijven maken van de handhaving als permanent woninggebruik. Ook in de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden wordt opgemerkt dat u in vergelijking met uw buurgemeenten De Wadden geen actief beleid hierop voert.

U geeft aan dat het tweede woningbezit van belang is voor deeltijdbewoners, omdat zij een belangrijke groep zijn voor het eiland door bijvoorbeeld werk. Niet duidelijk in beeld is hoeveel van deze 83 woningen daadwerkelijk als tweede woning worden benut door tijdelijke bewoners die een economische binding hebben met het eiland. **Ons advies is om uw visie op dit punt aan te passen en bij de herziening van het bestemmingsplan duidelijk in beeld te hebben welke woningen als tweede woning worden benut en waar sprake is van een economische binding met het eiland.** Deze woningen zouden dan een nadere aanduiding kun-

nen krijgen op de verbeelding. Voor de overige woningen/eigenaren/gebruikers kan gebruik gemaakt worden van het overgangsrecht met een uitsterfconstructie of overgangsrecht op naam. Daarmee geeft u ook een signaal af dat een verdere ontwikkeling naar tweede woningbezit wordt ontmoedigd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande zien wij, met u, voor de periode 2016 tot 2026 een woningbouwruimte binnen de bandbreedte 25 tot 55 woningen. Wij zijn van mening dat een toevoeging van woningen parallel moet lopen met het krijgen van grip op de bestaande woningvoorraad.

Wij gaan ervan uit dat u na vaststelling de woonvisie een (al dan niet voorgenomen dynamisch) woningbouwprogramma op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte 2014 aan ons voorlegt voor instemming.

Hoogachtend,

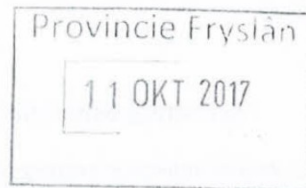
Gedeputeerde Staten van Fryslân,

Drs. A.A.M. Brok, voorzitter

A.J. van den Berg, secretaris



gemeente
SCHIERMONNIKOOG



Provincie Fryslân
t.a.v. Deputeerde Staten van Fryslân
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Uw brief
Uw kenmerk
Ons kenmerk

56523

Beh.ambtenaar
Tel.
Bijlage(n)

[redacted] J
(0519) 535 J

Schiermonnikoog, 6 oktober 2017

Verzonden: 10 OKT 2017

Onderwerp: Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+

Geacht college,

Hierbij ontvangt u ter kennisname de 'Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+' inclusief bijlagen: 'Kaart haalbaarheidsonderzoek ontwikkelingslocaties Schiermonnikoog', 'Begrippenlijst' en 'Toelichting behorend bij het raadsvoorstel Woonvisie 2017+'.

Deze stukken ontvangt u ter voorbereiding voor het overleg op maandag 16 oktober om 10.30 uur welke plaats zal vinden op het Provinciehuis met de heer K. Kielstra en wethouder W. Meerdink.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

[redacted] J
P.G. Küppers

[redacted] J
I. van Gent

Toelichting behorend bij het raadsvoorstel 'Woonvisie Schiermonnikoog 2017+'

Alle Schiermonnikogers moeten prettig op het eiland kunnen wonen. Een goede (betaalbare en passende) woning is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Om dit mogelijk te maken vond Ons College het, met u als raad, belangrijk een visie te formuleren die zou kunnen fungeren als kader: de lat waarlangs wij de te nemen besluiten over wonen en leefbaarheid kunnen leggen. Het begrip visie kan heel mooi worden gedefinieerd als het hebben van een weloverwogen standpunt over een zaak met daaraan gekoppeld een inspirerend toekomstbeeld. Of als het vermogen om afstand te nemen van de dagelijkse praktijk; zich te concentreren op de hoofdlijnen en het langetermijnbeleid en dit te vertalen naar korte termijnbeleid. In het raadsvoorstel staat de woonvisie als volgt gedefinieerd: *het behouden en creëren van betaalbare woonruimte voor alle doelgroepen ten behoeve van een leefbare eilander gemeenschap.*

U hebt in de raadsvergadering van april 2017 verzocht om, naast de hoofdlijnen ook een inkijkje te geven in het langetermijnbeleid en het korte termijnbeleid behorende bij de visie. Dat willen wij in dit memo doen aan de hand van de onderwerpen bijbouwen, handhaven, zorg en duurzaamheid.

De woonanalyse laat zien dat er op korte termijn een aantal stappen moet worden genomen. Uw raad heeft zich in de vorige vergadering al wel uitgesproken over het feit dat wonen bovenaan de prioriteitenlijst staat en u kwam tot de conclusie dat de urgentie dermate hoog is dat het snelle acties rechtvaardigt. Omdat de voorraad te krap is moeten er woningen bij worden gebouwd. Dat kan door middel van uitbreiding met nieuwbouw of herstructurering. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat daarbij de ladder der verstedelijking leidend moet zijn. Naast bijbouwen is handhaven in de bestaande voorraad ook een belangrijke component. Deze twee acties staan naast elkaar en versterken elkaar, mits gelijktijdig en op korte termijn opgepakt. Omdat wij alle doelgroepen willen bedienen moet er speciaal aandacht komen voor de 24uurszorg, een doelgroep die nu nog niet kan worden bediend. Tenslotte moeten wij in alle stappen die wij ondernemen rekening houden met de hoge ambities die wij hebben richting een duurzaam eiland. Zowel in nieuwbouw als bij verbouw en herstructurering.

1. Nieuwbouw

In de woonanalyse is te zien dat momenteel vooral de kleine huishoudens (zowel jongeren als starters en de deeltijdwoners (economisch gebonden) niet voldoende aan bod komen. In mindere mate is er ook voorraad nodig voor gezinnen. Senioren zijn, los van de 24uurs zorg, momenteel voorzien. In gesprekken met de provincie Fryslân is duidelijk geworden dat wij, voordat wij kunnen beginnen aan het uitbreiden van ons dorp, eerst moeten kijken naar de mogelijkheden die diverse locaties bieden voor inbreiding. Daarnaast delen wij de opvatting van de provincie dat er geen panden met een woonbestemming moeten worden onttrokken aan de voorraad omdat wij te kampen hebben met schaarste.

Voorbeelden van locaties die voor inbreiding kunnen of al worden bekeken zijn:

- Oude brandweerkazerne, Noorderstreek
- Bezoekerscentrum, Torenstreek
- Busremise, Oosterreeweg
- Koffiekamer, Burgemeester van den Bergstraat
- Bouwplaats Dijkstra, Noorderstreek
- Koningshuis, Nieuwestreek
- Langestreek 11a

Natuurlijk staan niet al deze panden momenteel leeg. De mogelijkheid tot het (op korte termijn) realiseren van woningen hangt met veel factoren samen. Maar deze puzzel willen wij graag met u maken en vandaar dat wij onze visie ook tevens ambitie willen noemen. De ambitie om naast het realiseren en behouden van betaalbare woonruimte ook de rest van de puzzel met u te leggen. Het realiseren van woningen in, bijvoorbeeld, de oude brandweerkazerne brengt met zich mee dat de opslagfunctie die het pand momenteel heeft op een andere locatie zou moeten kunnen plaatsvinden. Daarbij is bijvoorbeeld wel te denken aan het bedrijventerrein op het Melle Grietjespad, mocht de

manege daar verdwijnen. Zo zoeken wij binnen de kaders die de provincie, woonanalyse en het bestemmingsplan ons geeft naar mogelijkheden om de puzzel op te lossen.

2. Handhaving

Zoals gezegd moeten en willen wij ons hard maken voor zoveel mogelijk woonactiviteit in de bebouwde kom. Naast een relatief klein aantal als zodanig bestemde recreatiewoningen zijn er 83 woningen met een permanente woonbestemming waar ook gebruik als tweede woning is toegestaan. Alle overige woningen binnen de bebouwde kom moeten permanent worden bewoond. Wij realiseren ons dat wij inzet moeten gaan plegen op het behoud van deze woningen voor de economisch en/of maatschappelijk gebonden doelgroep en voor nieuwe eilanders die doormiddel van permanente bewoning een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Schiermonnikoog. Voor de uitvoering van onze inzet op dit vlak zullen wij te rade gaan bij onder andere de provincie en binnenlandse zaken. Maar om te beginnen hebben wij de positieve intentie nodig van de gemeenteraad om dit voortvarend op te pakken.

3. Duurzaamheid

Samen met onze inwoners en onze partners willen we een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad ontwikkelen. In de energiescan die in de woonanalyse is opgenomen, zien we dat veel woningen op ons eiland laag tot zeer laag scoren op energieverbruik. Dat is een zorg en ons College is voornemens om reductie van het energieverbruik te integreren in ons programma duurzaamheid. Dat zal dit jaar nog niet gebeuren, maar we kunnen wel een begin maken. Met WoonFriesland maken we afspraken over maatregelen om het energieverbruik van haar huurwoningen te verbeteren. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is de verantwoordelijkheid van eigenaren. Als gemeente (/overheid) willen we particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen.

4. Zorg

De transities in de zorg en ondersteuning sinds 1 januari 2015 hebben als gevolg dat inwoners langer in hun eigen leefomgeving zullen (moeten) blijven wonen en langer ondersteuning en zorg thuis moeten kunnen ontvangen.

Door de vergrijzing gaat het aantal senioren in ons dorp toenemen. Dit stelt eisen aan de woningen en woonomgeving van senioren, maar ook aan de zorg die steeds meer aan huis wordt geleverd. Woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt, de nieuwe bejaardenwoningen zijn dat al. In de nieuwe seniorenwoningen is het aanbrengen van voorzieningen als cameramonitoring, en andere domotica-toepassingen voorbereid. Die toepassingen kunnen ook in bestaande woningen worden gerealiseerd, maar niet in alle.

De thuiszorg op ons eiland functioneert goed, de afstanden zijn kort. De kwaliteit van de zorg is prima. Eigenlijk hoeven we niet veel meer, alleen voor de dementerende bewoners en voor terminale patiënten ontbreekt het aan huisvesting die ingericht is op verlening van intensieve tot 24-uurszorg. In verband met de vergrijzing en de hogere levensverwachting zal deze vraag de komende jaren licht groeien.

Op ons eiland is een instelling voor intramurale zorg geen haalbare kaart. Ook andere vormen van geclusterd wonen zijn niet of nauwelijks haalbaar. Ondanks de toenemende vergrijzing lijkt de behoefte aan intensievere verzorging nauwelijks toe te nemen.

Daarom moeten we ons, noodgedwongen, beperken tot:

- het geschikt maken van woningen voor intensievere zorgverlening variërend van kleine aanpassingen tot de wat meer ingrijpende
- het realiseren van een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger).

Wij willen stimuleren dat inwoners eerder nagaan welke maatregelen zij kunnen nemen om hun woningen aan te passen aan hun toekomstige situatie dan wel te verhuizen naar een beter passende woning. Daarnaast willen wij afspraken maken met de corporatie hoe de toegang en beschikbaarheid van geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte verbeterd kunnen worden.

Toetssteen voor nieuwe ontwikkelingen

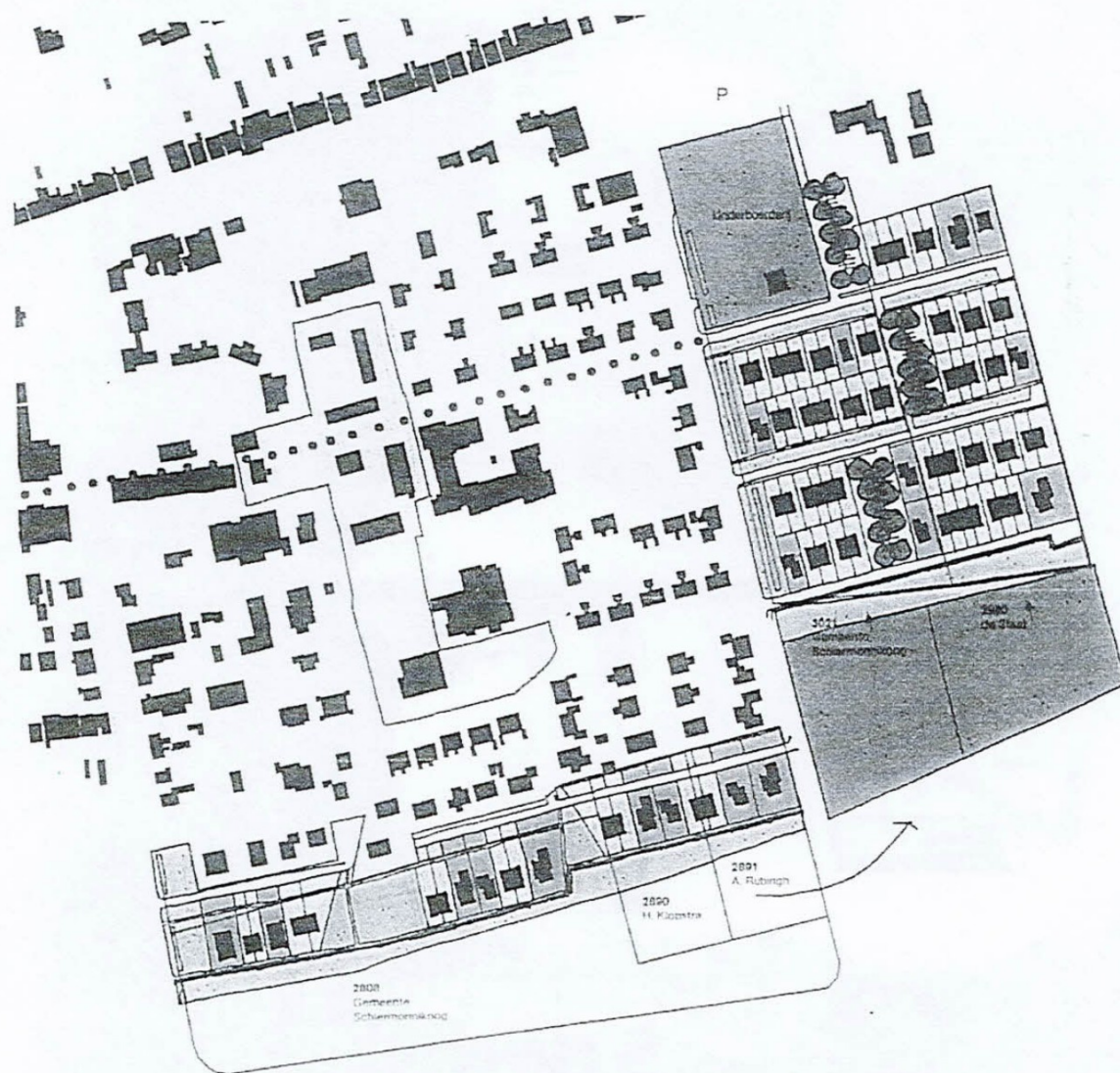
De Woonvisie dient samen met de Woonanalyse als een spiegel voor mogelijke nieuwe vraagstukken of initiatieven op het gebied van wonen. Met dat stuk in de hand kunnen wij bijvoorbeeld beoordelen of een nieuwe ontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van onze doelstellingen en zo ja, welke instrumenten wij dan moeten aanpassen of inzetten. De Woonvisie fungeert in dat opzicht als

toetssteen. Zoals in de Woonanalyse ook genoemd is zal nauwgezet worden bijgehouden wat de effecten zijn van de uit te voeren acties. Vindt er doorstroming plaats? Wordt de wachtlijst daadwerkelijk korter? Voldoet de woningmarkt van Schiermonnikoog aan de woonwensen van de eilanders?

Actueel houden lijst van woningzoekenden

Van belang bij het toetsen van deze ontwikkelingen is ook een concreet en blijvend inzicht in het aantal en soort woningzoekenden. Als ondersteunende acties willen wij dit jaar een korte enquête houden onder de woningzoekenden naar hun woonwensen en –mogelijkheden. Ook willen wij de inschrijvingen van woningzoekenden aanscherpen, met name om inzicht te krijgen in de urgentie van de woningzoekende. Zo willen wij ook kunnen filteren of iemand acuut een woning nodig heeft (actief woningzoekend) of zich bijvoorbeeld inschrijft om op langere termijn meer aanspraak te kunnen maken op een woning (passief woningzoekend). Dit is voor onze lange termijnplanning uiterst relevant.

De bijzondere (woningmarkt)situatie van het eiland Schiermonnikoog vraagt om eigen keuzes en maatwerk. Wij hopen met deze visie als kader die keuzes te kunnen gaan maken.



eindbeeld

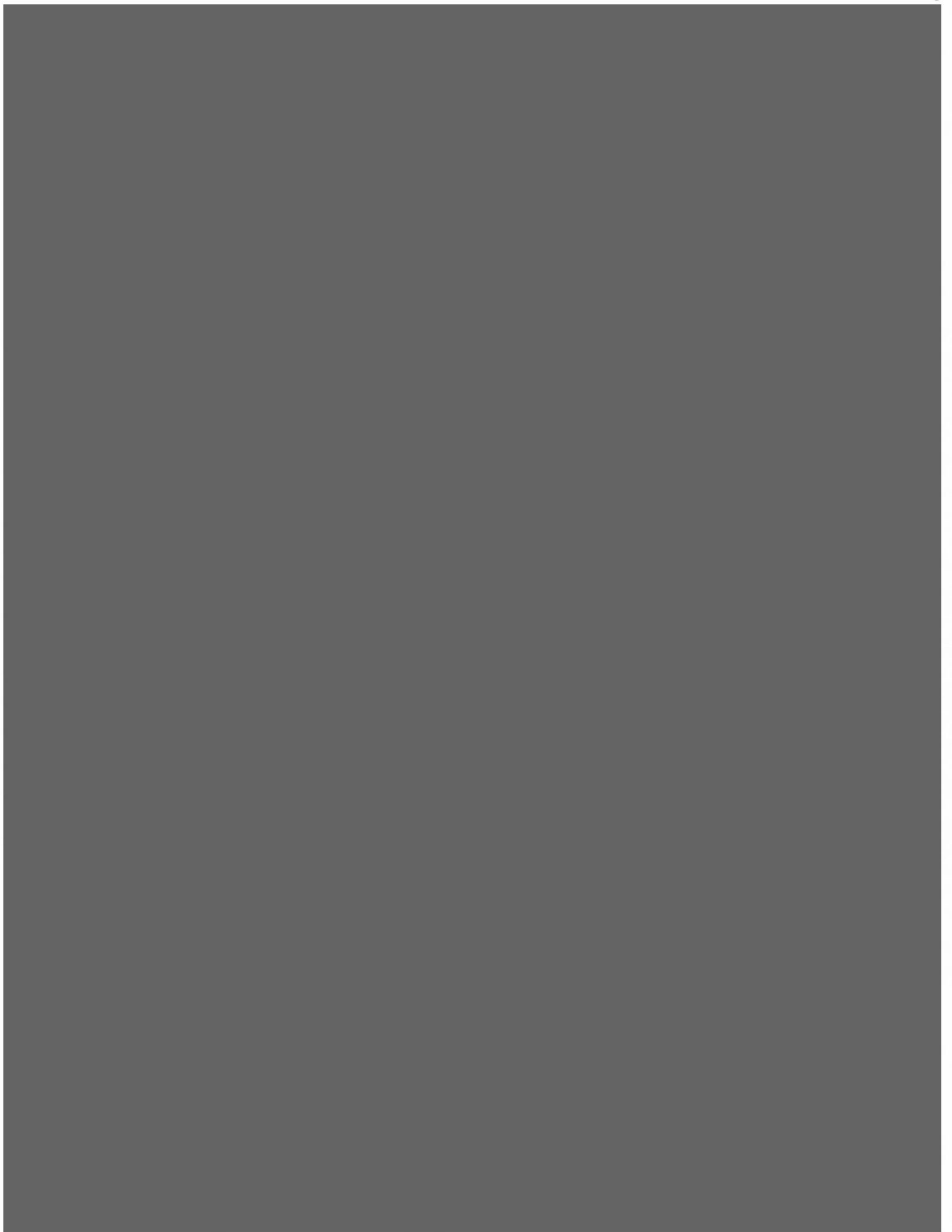
Hiernaast is een mogelijk eindbeeld geschetst van de variant waarbij de kinderboerderij blijft gehandhaafd.

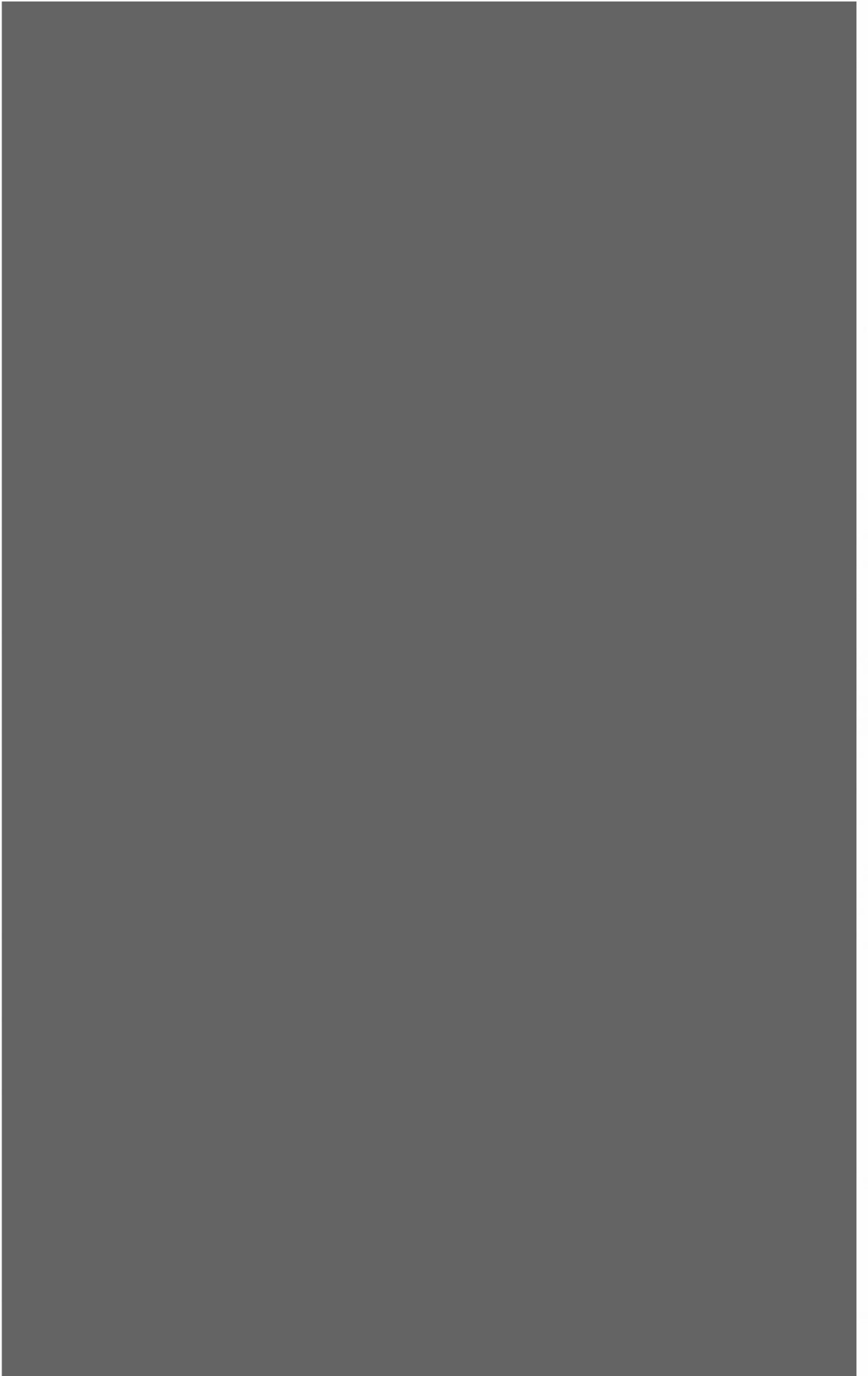
De zuidrand is in zijn geheel afgemaakt, waarbij gebouwd wordt op particulier eigendom. Onderzocht moet worden of het mogelijk is of de paarden kunnen verhuizen naar de onderkant van de oestrand. De weide vormt hier een mooie rand voor de bebouwing en maakt het dorp aan de zuidzijde af.

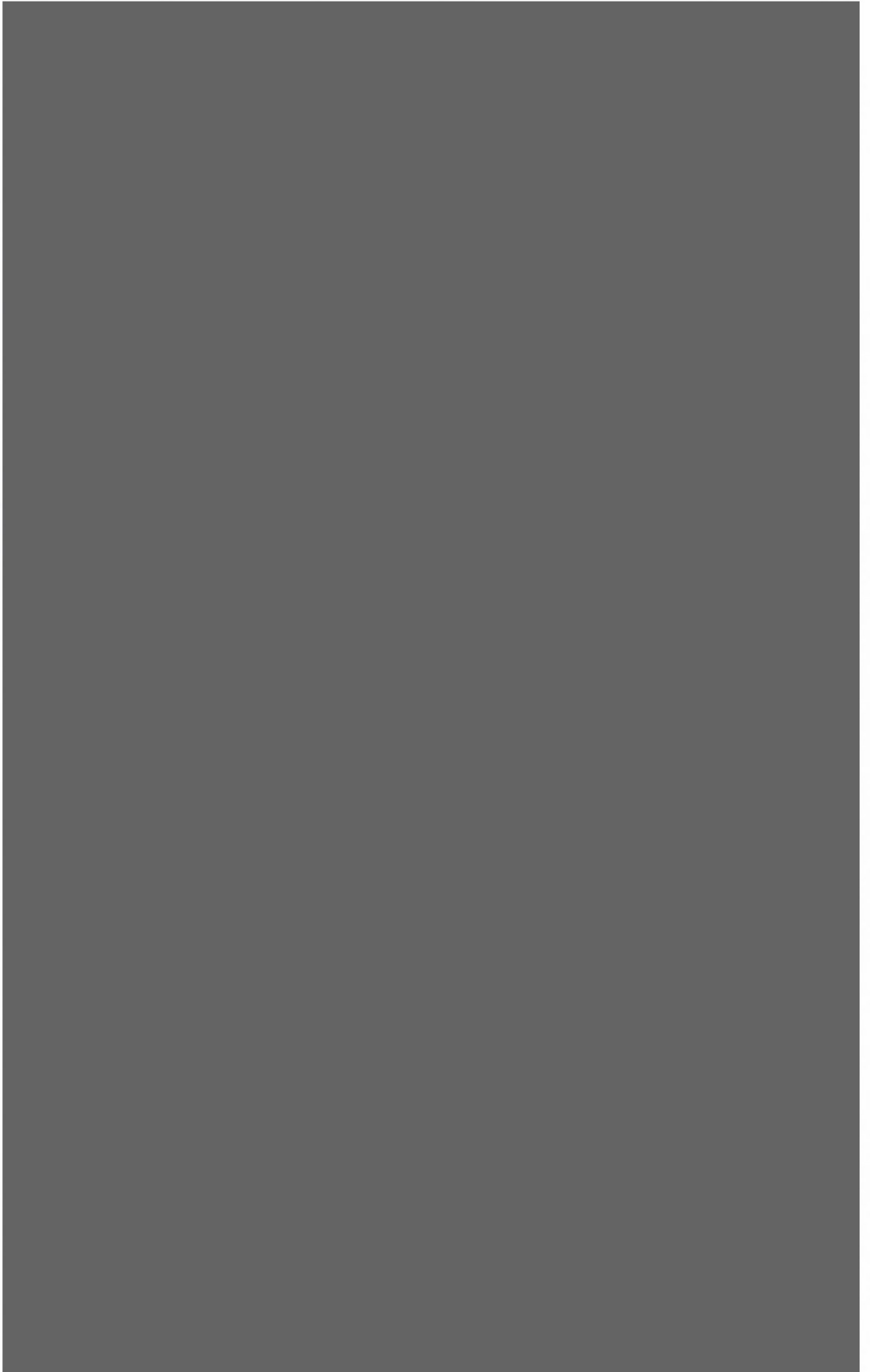


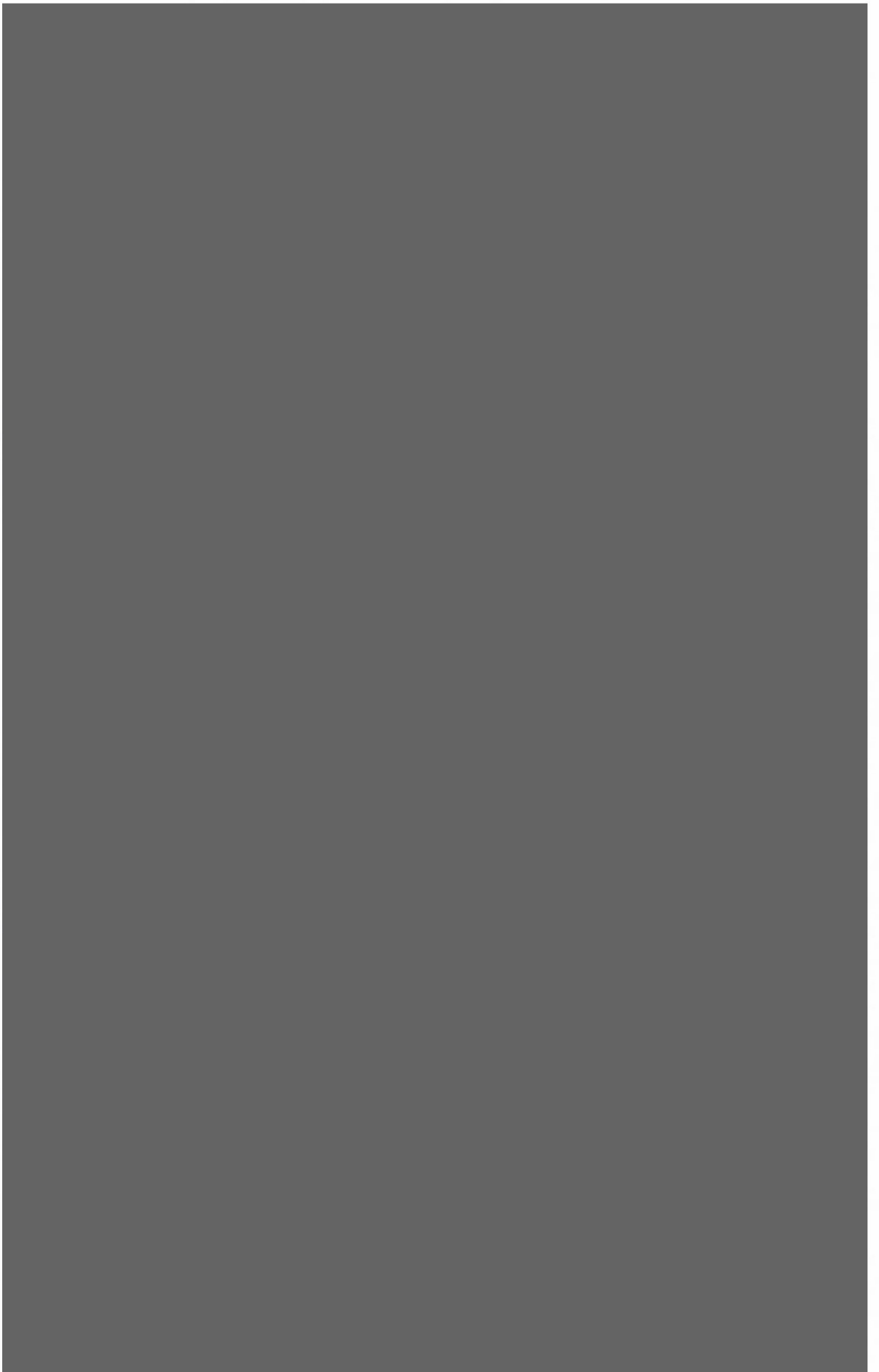
**Woonanalyse Schiermonnikoog
2017 +**

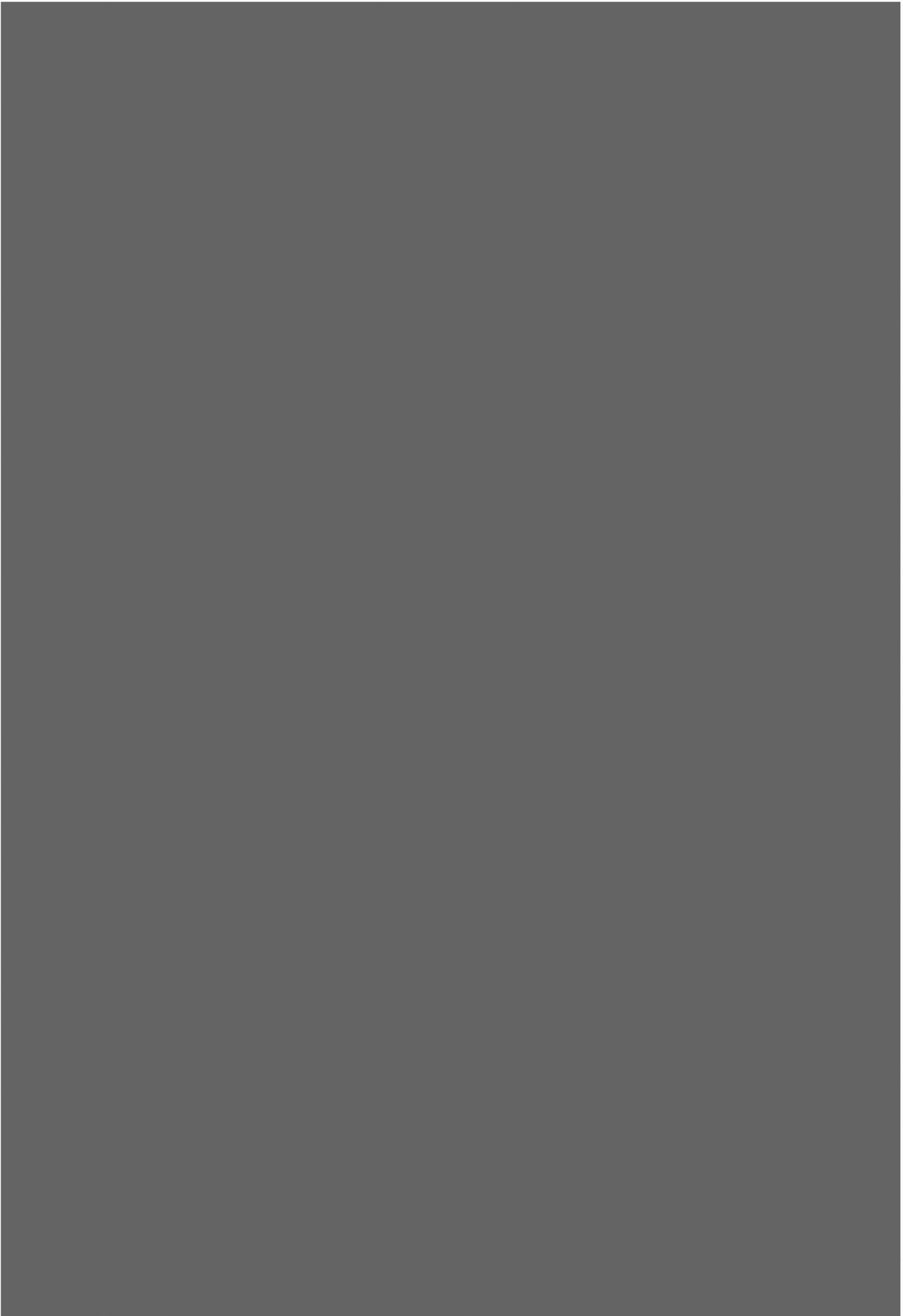


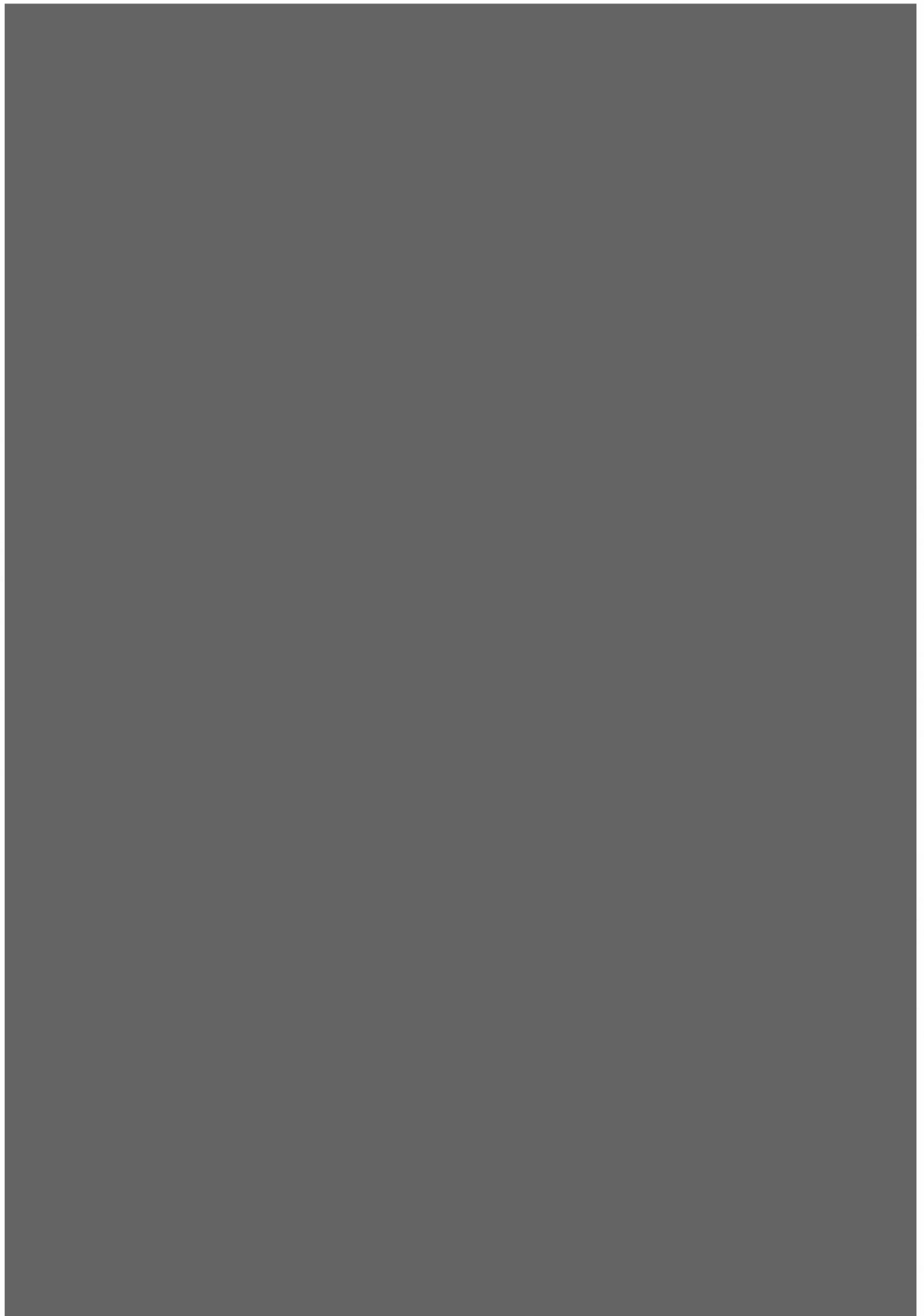


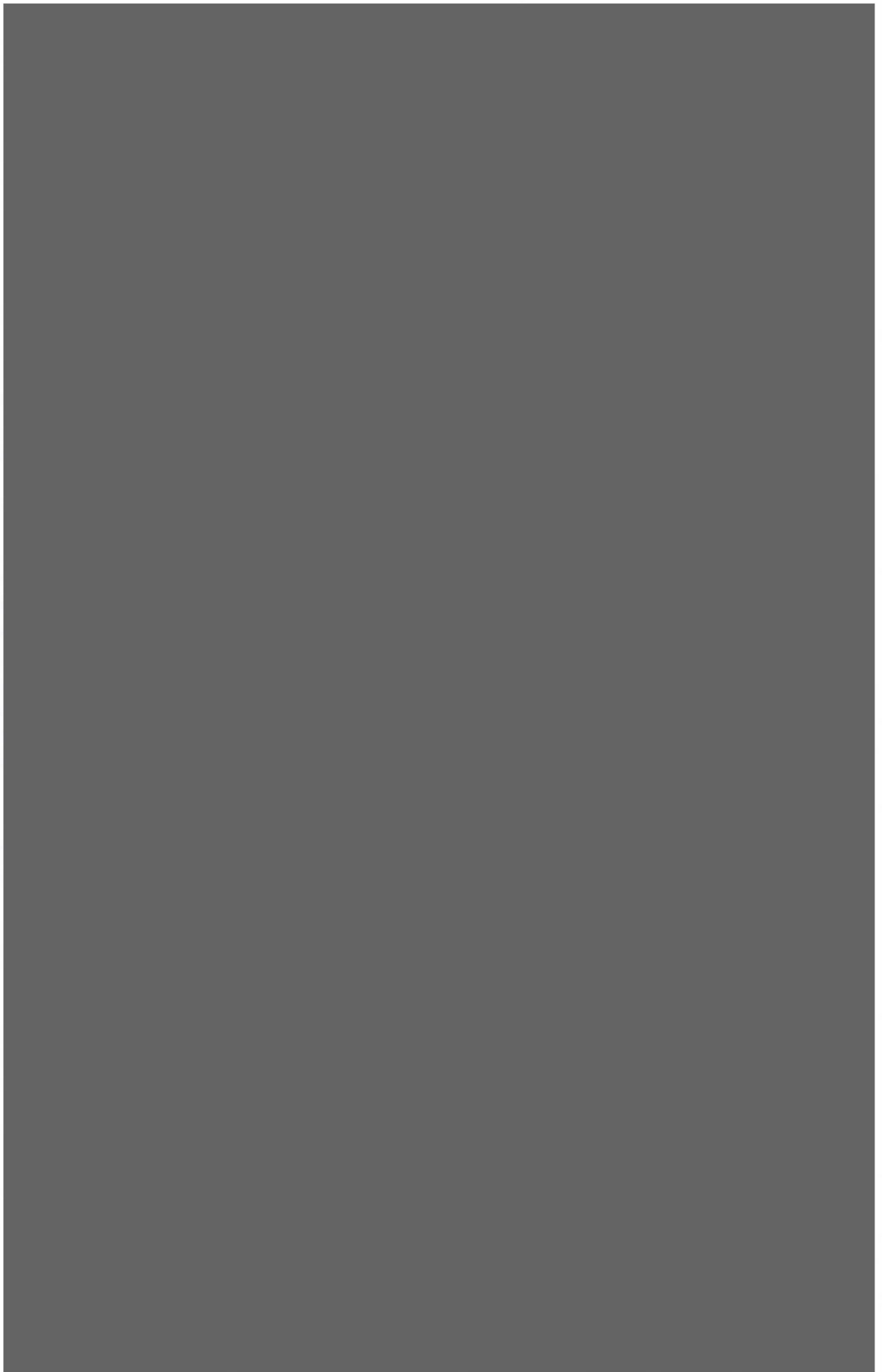


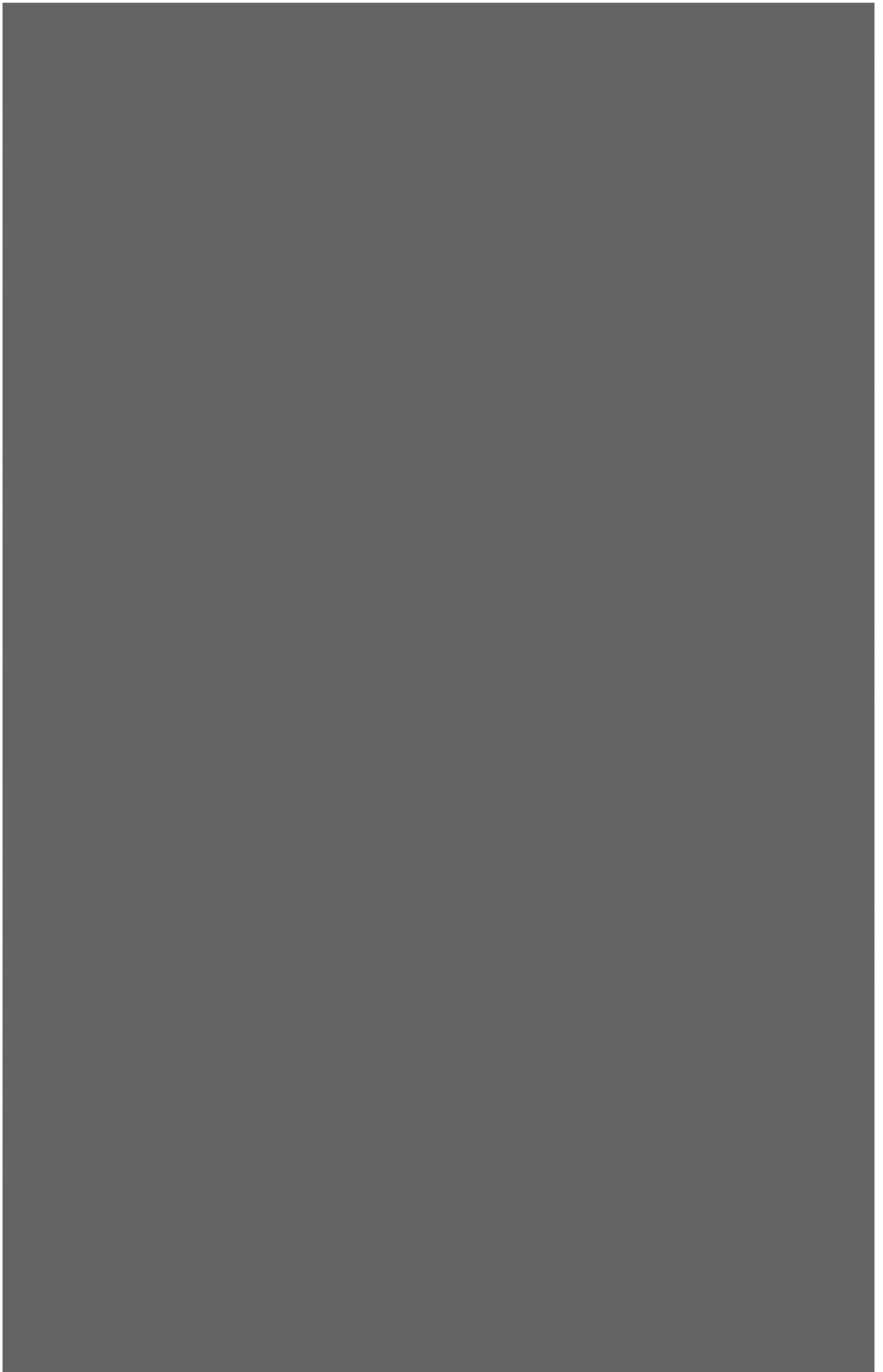


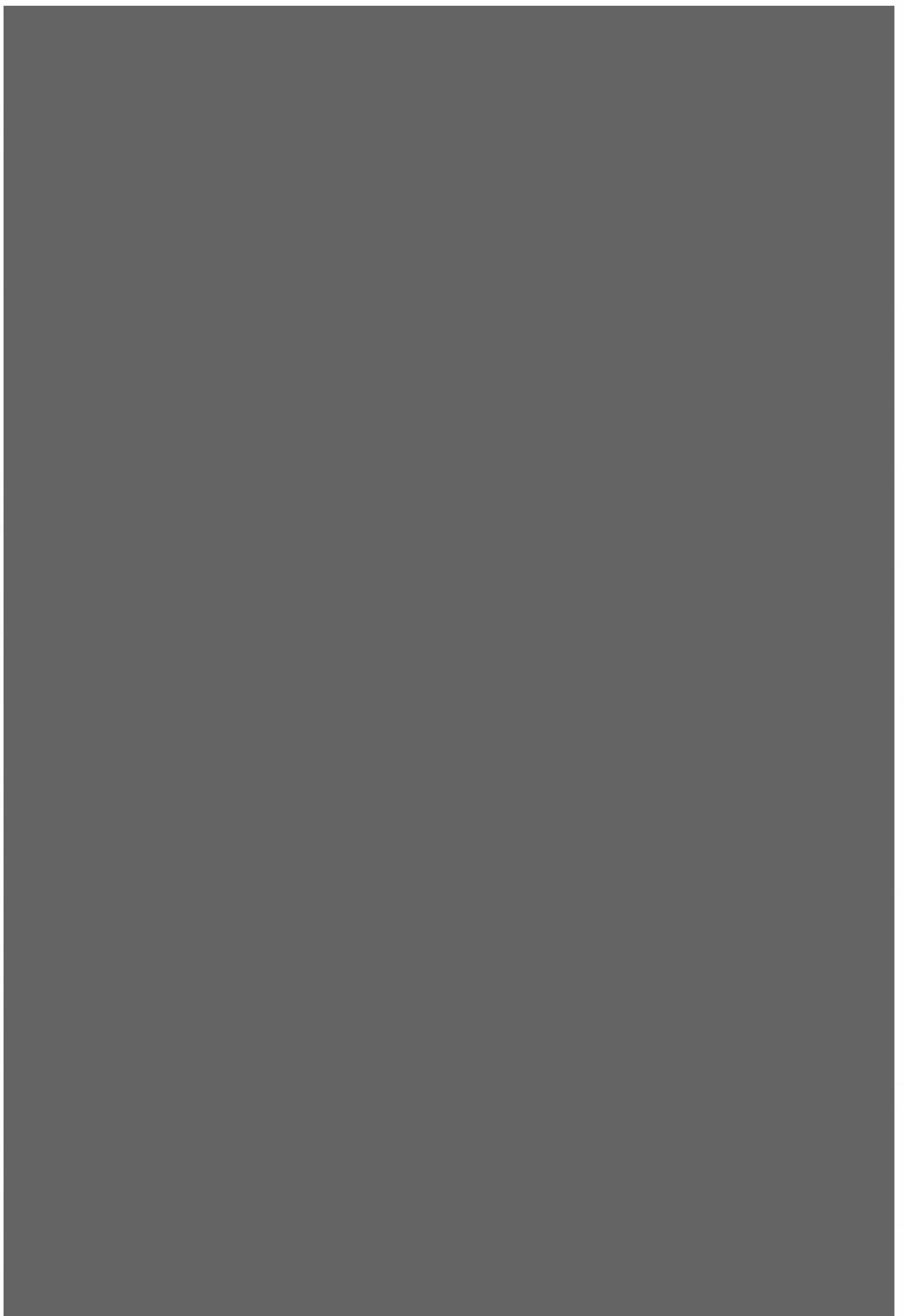


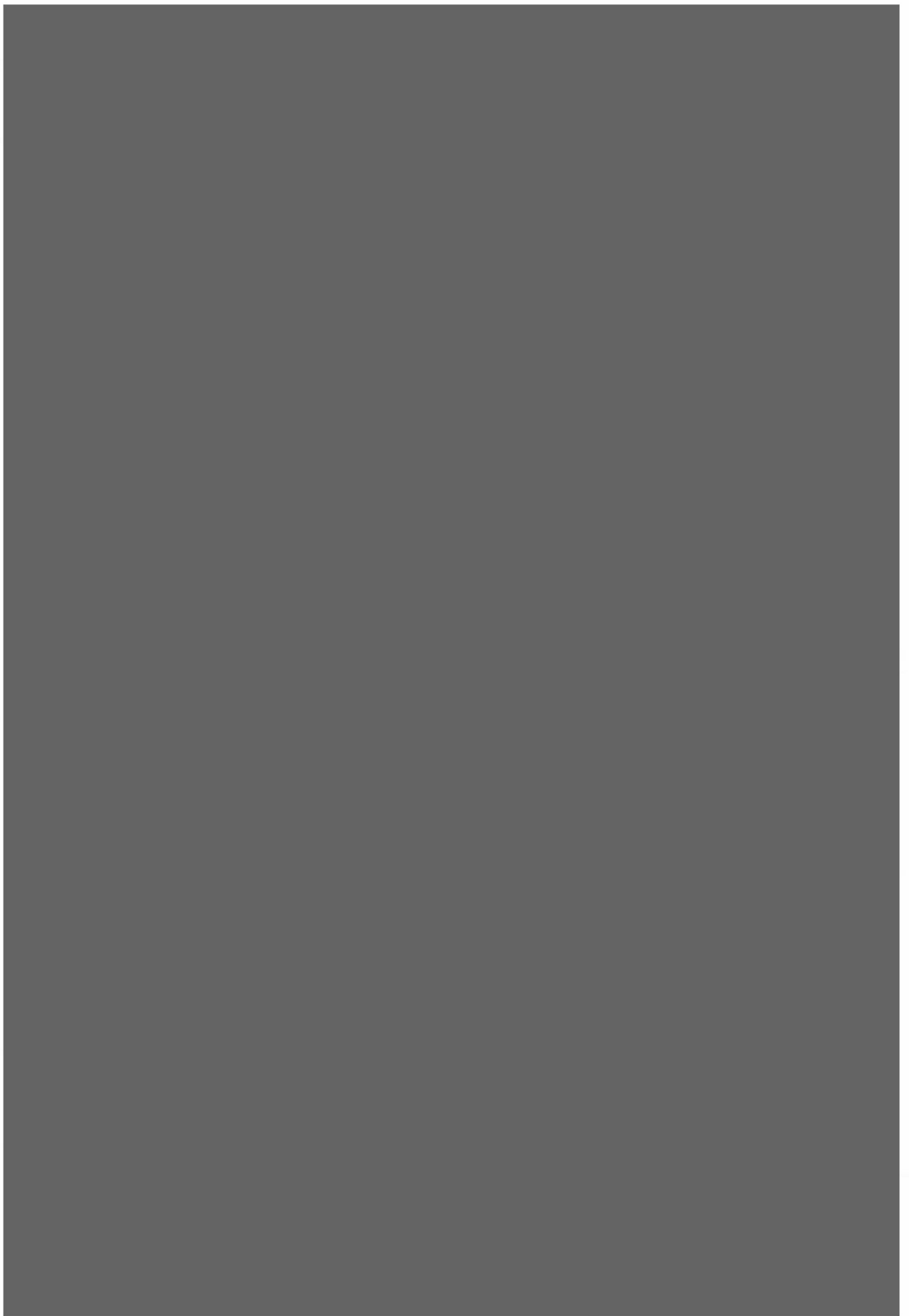






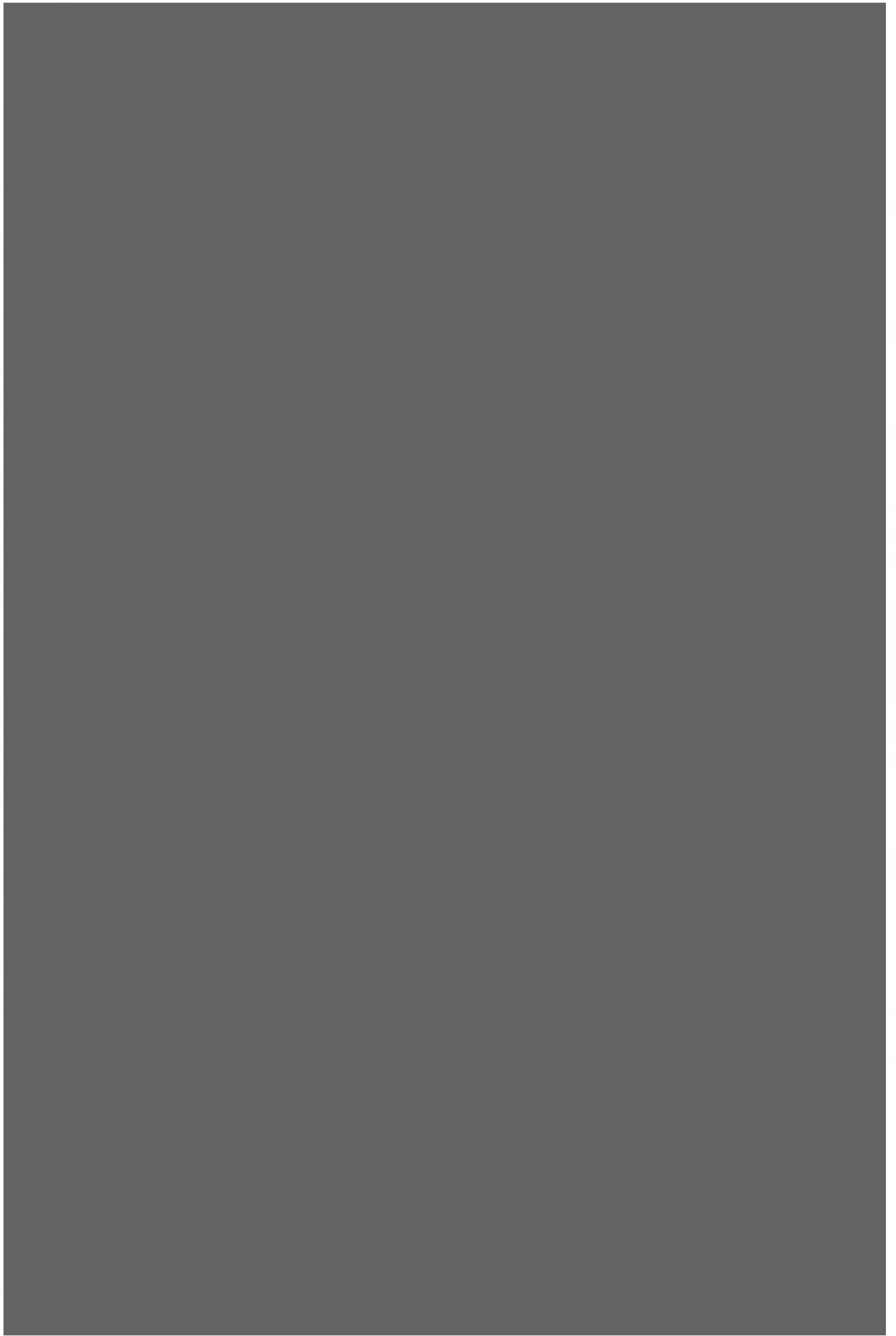


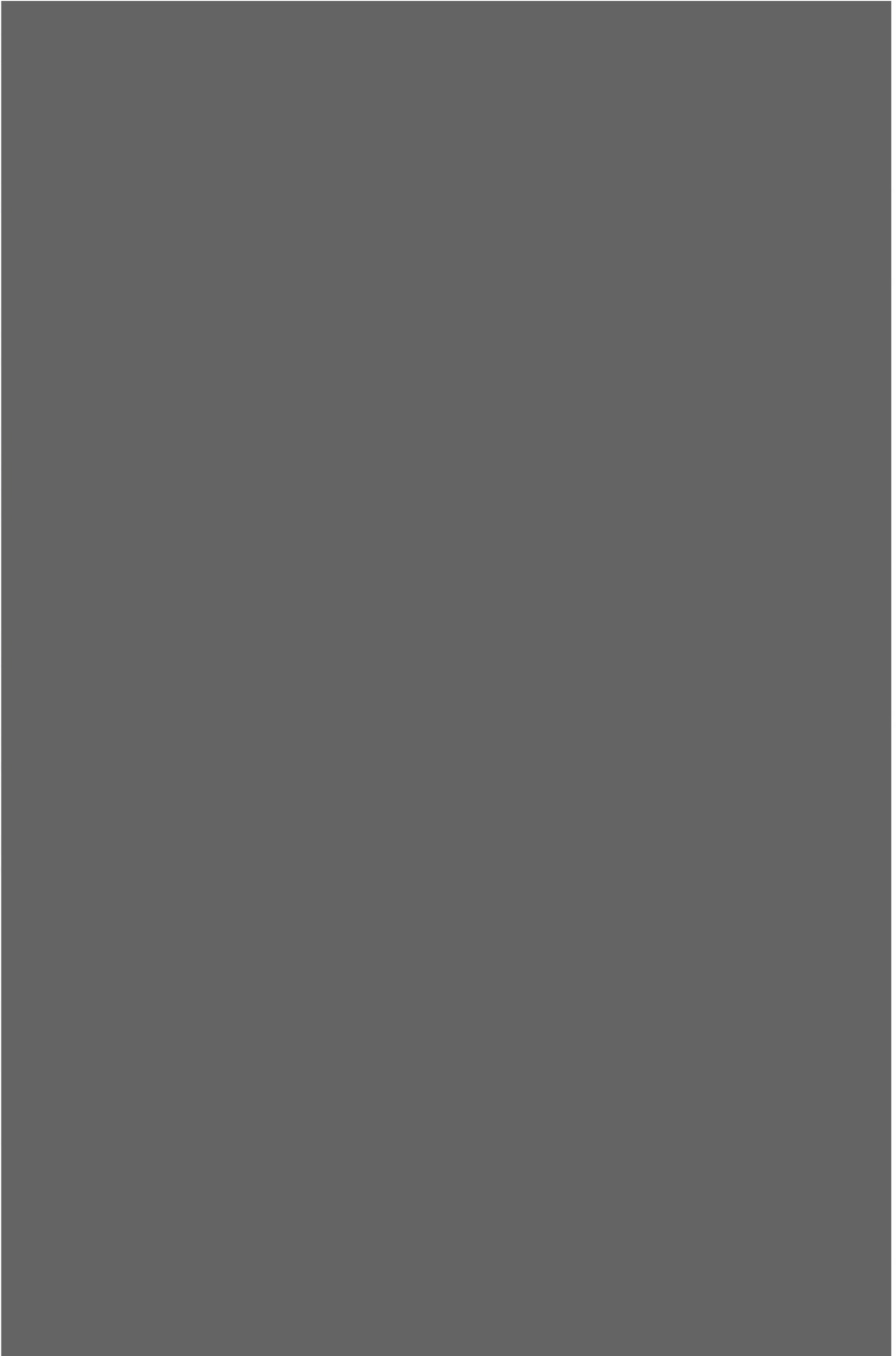


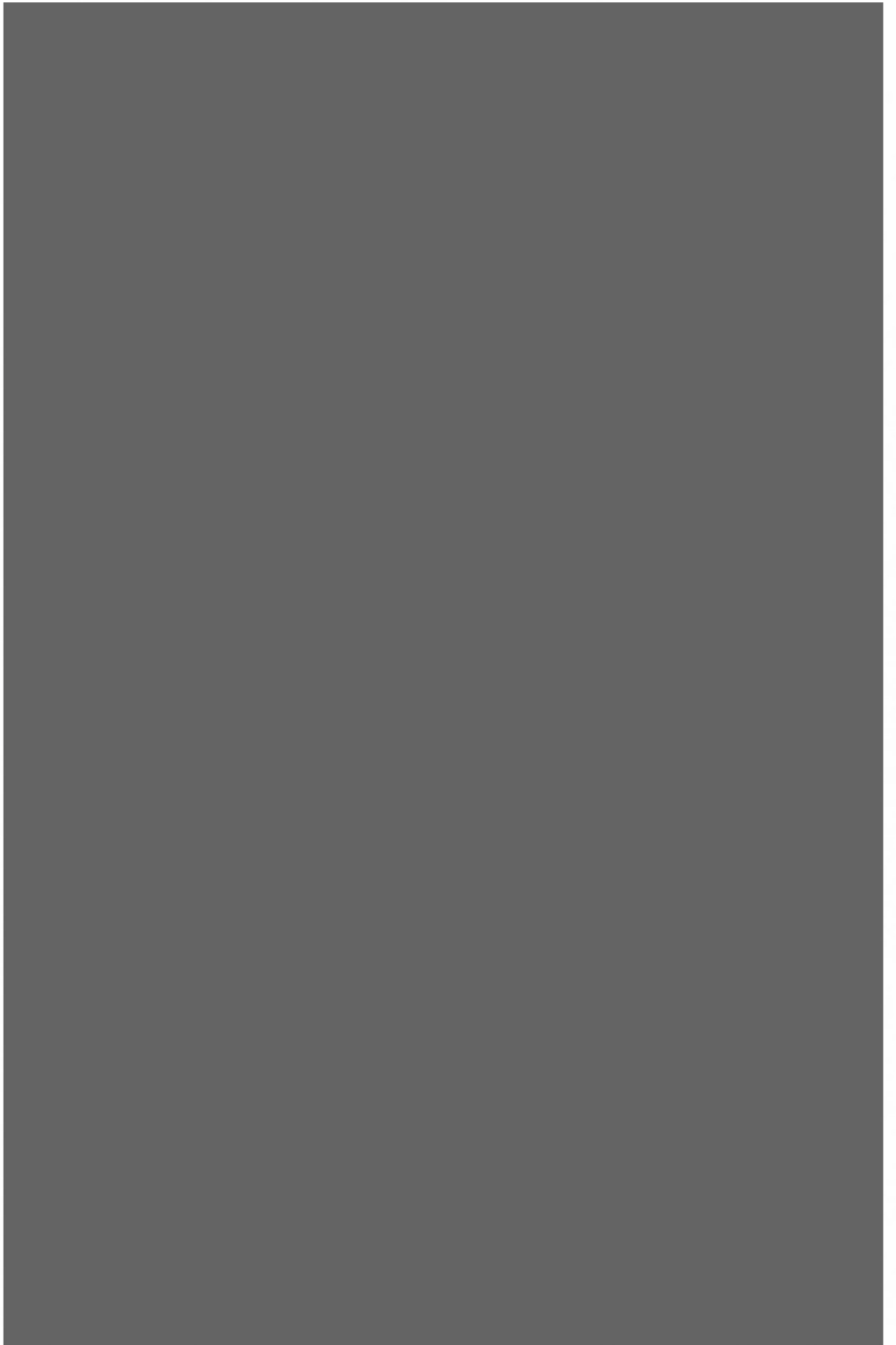


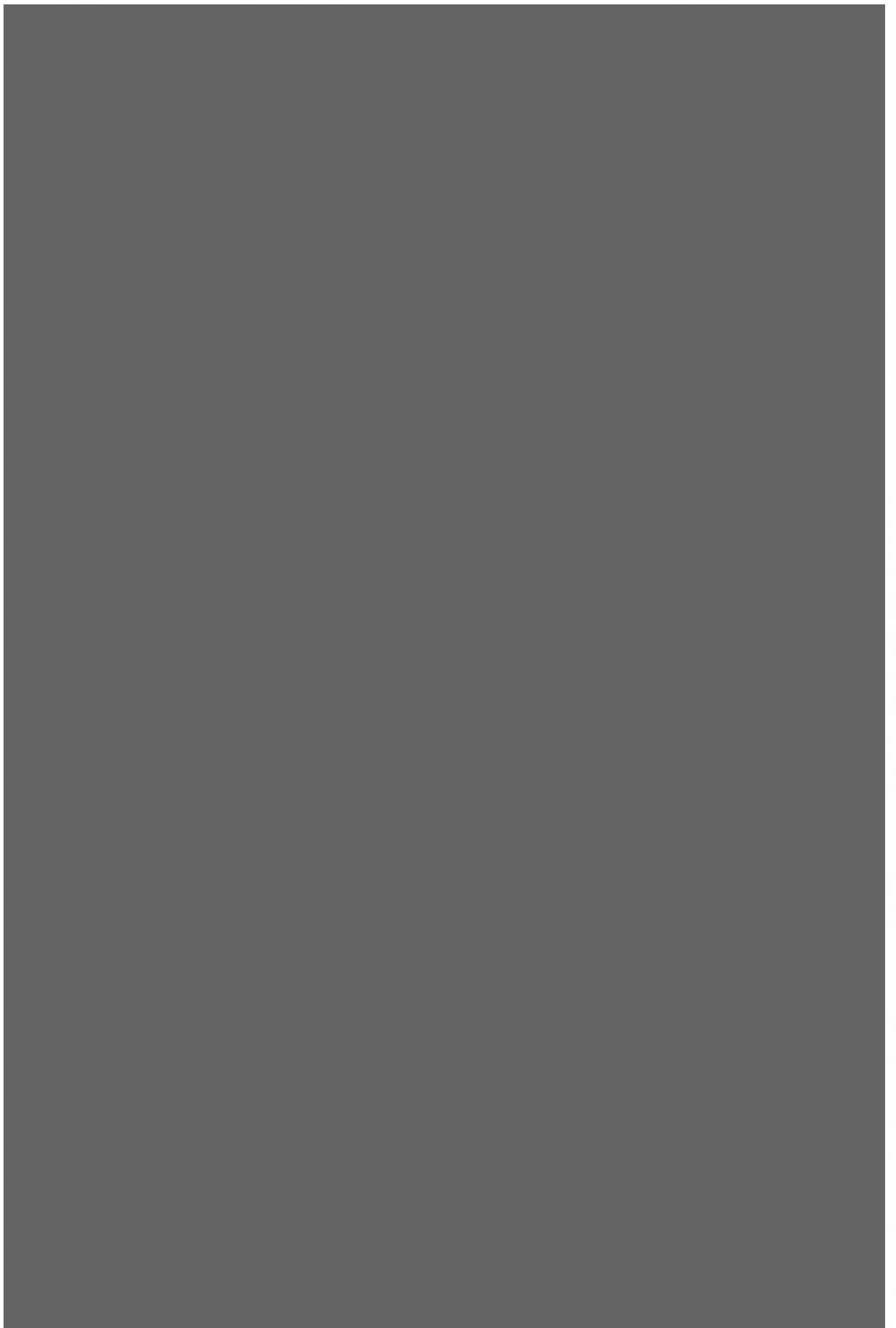


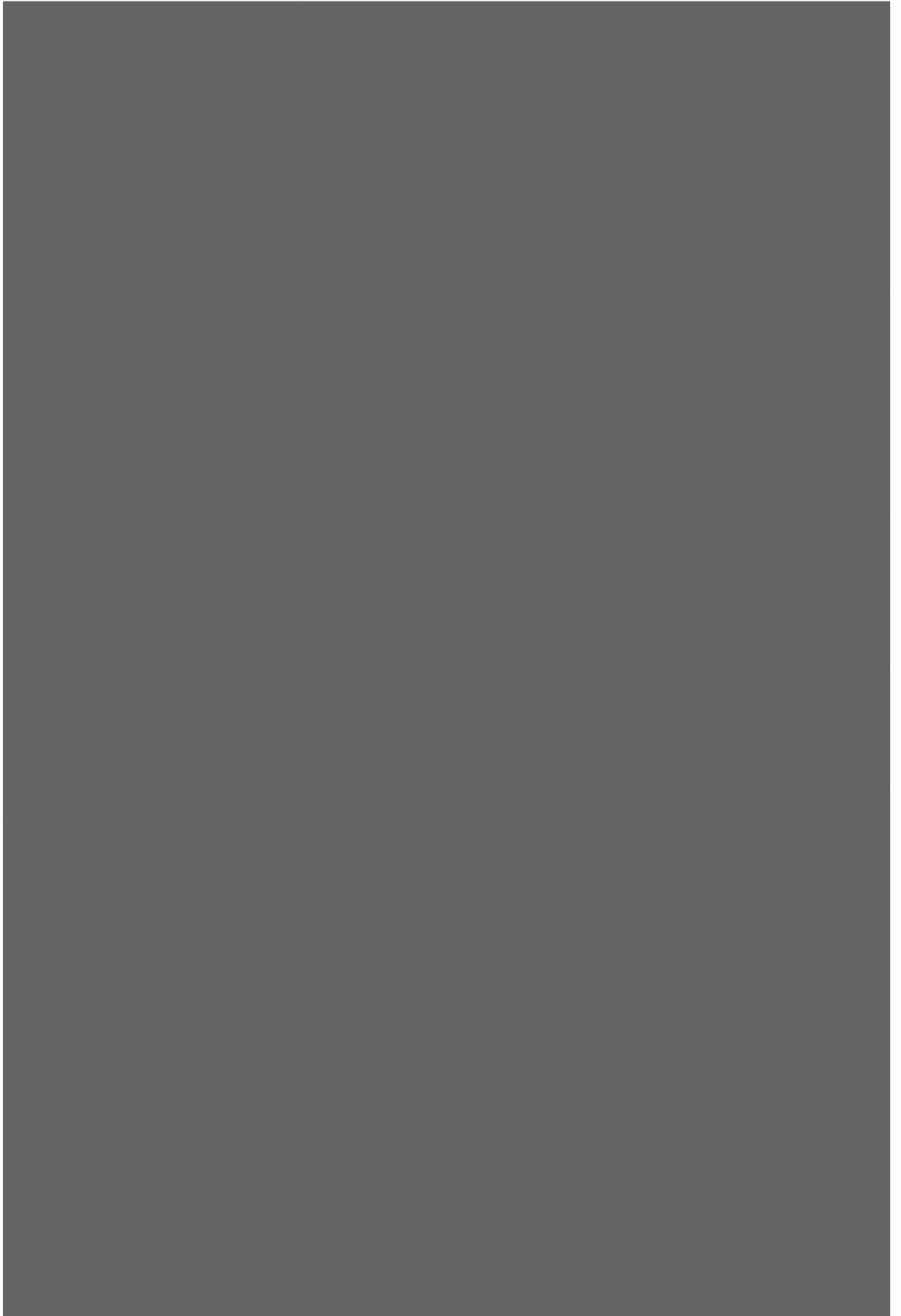




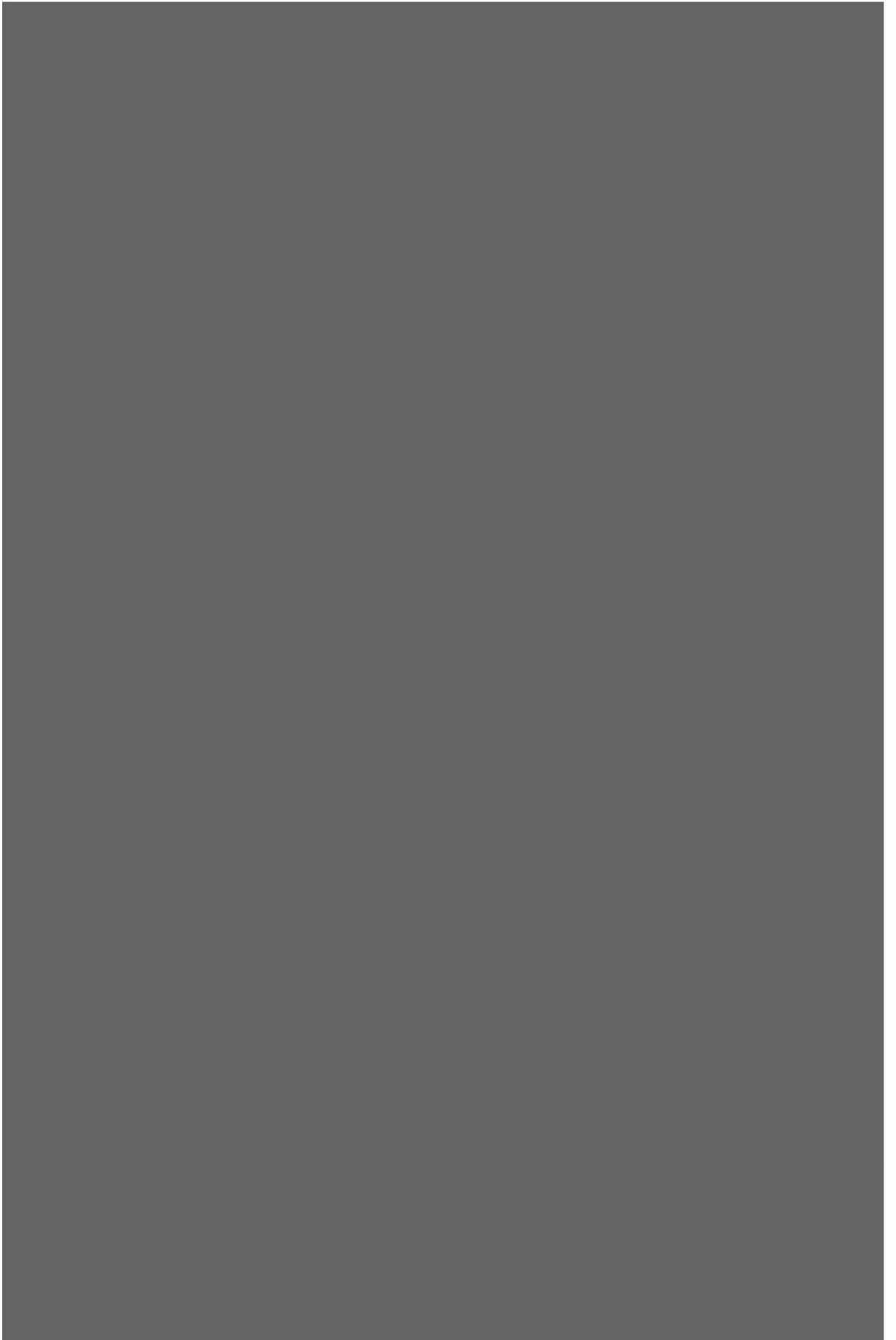




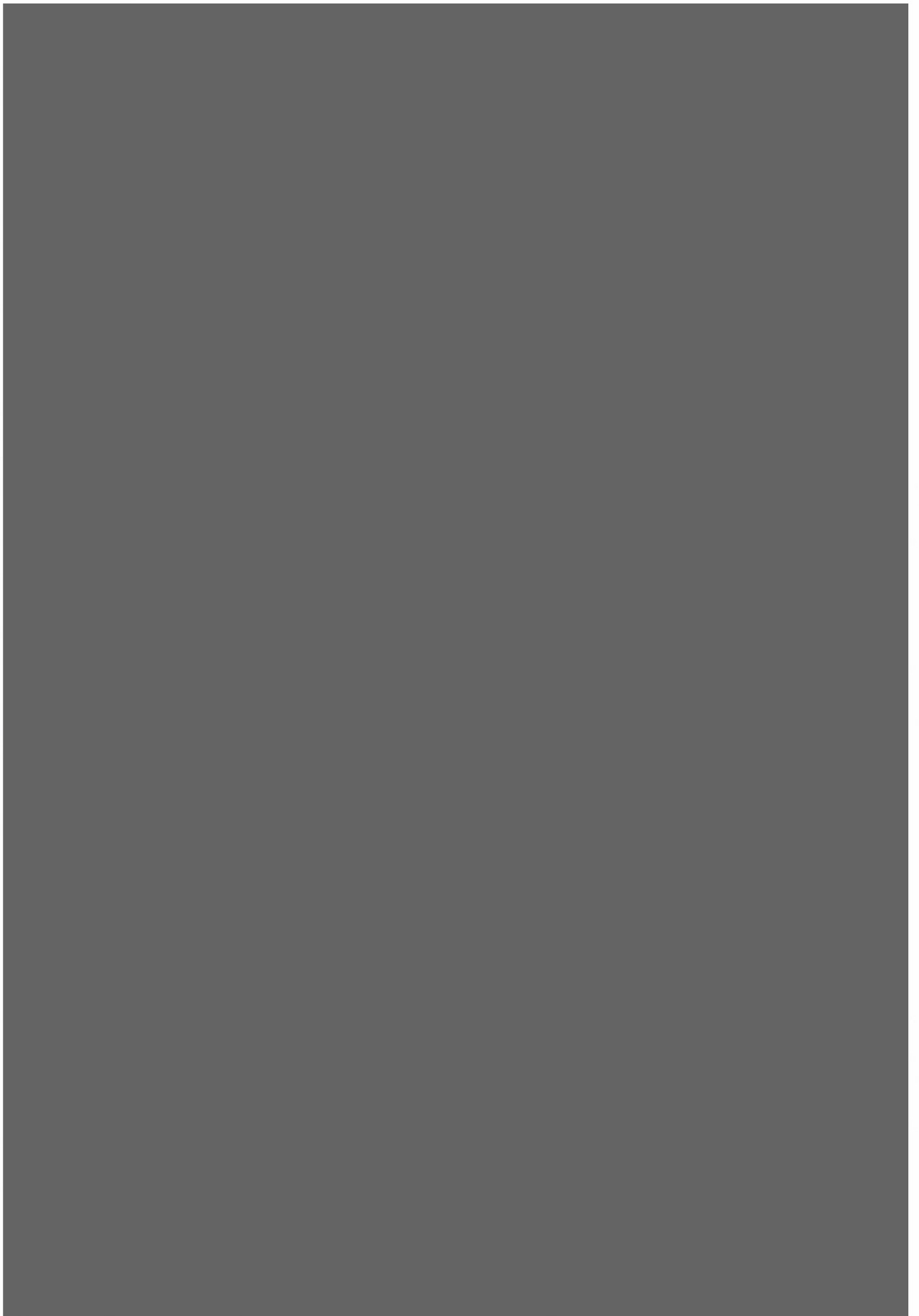


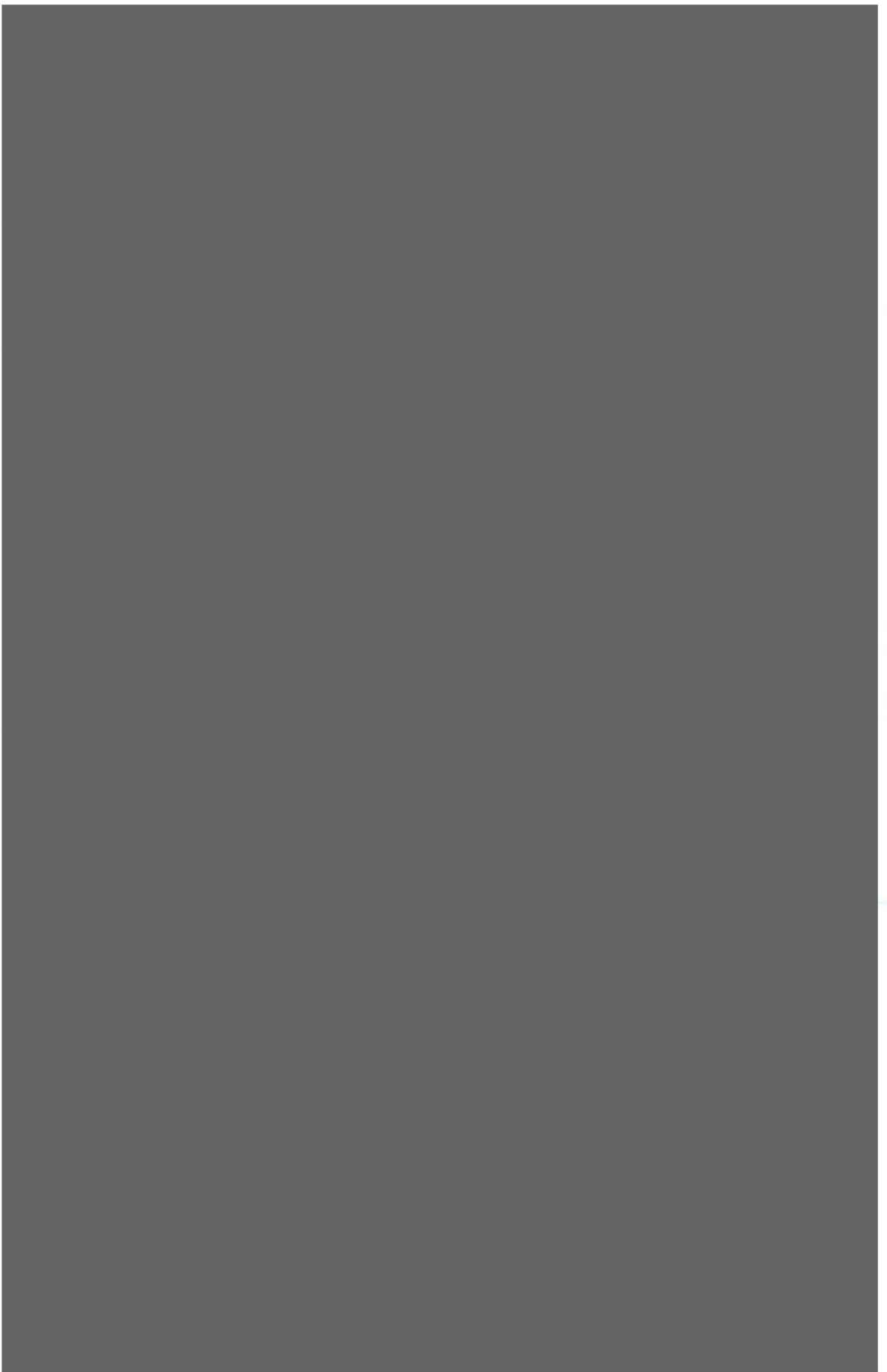


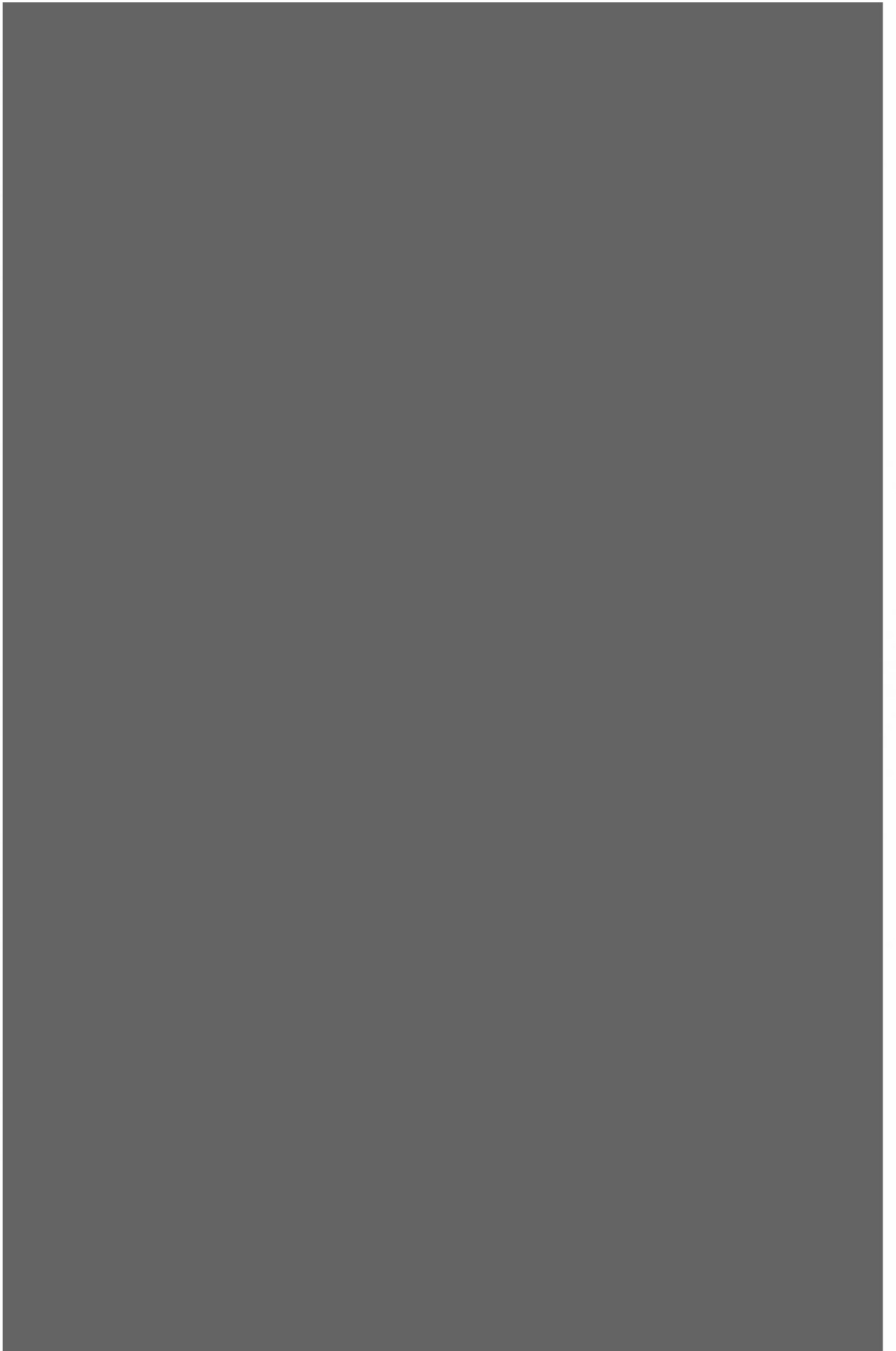


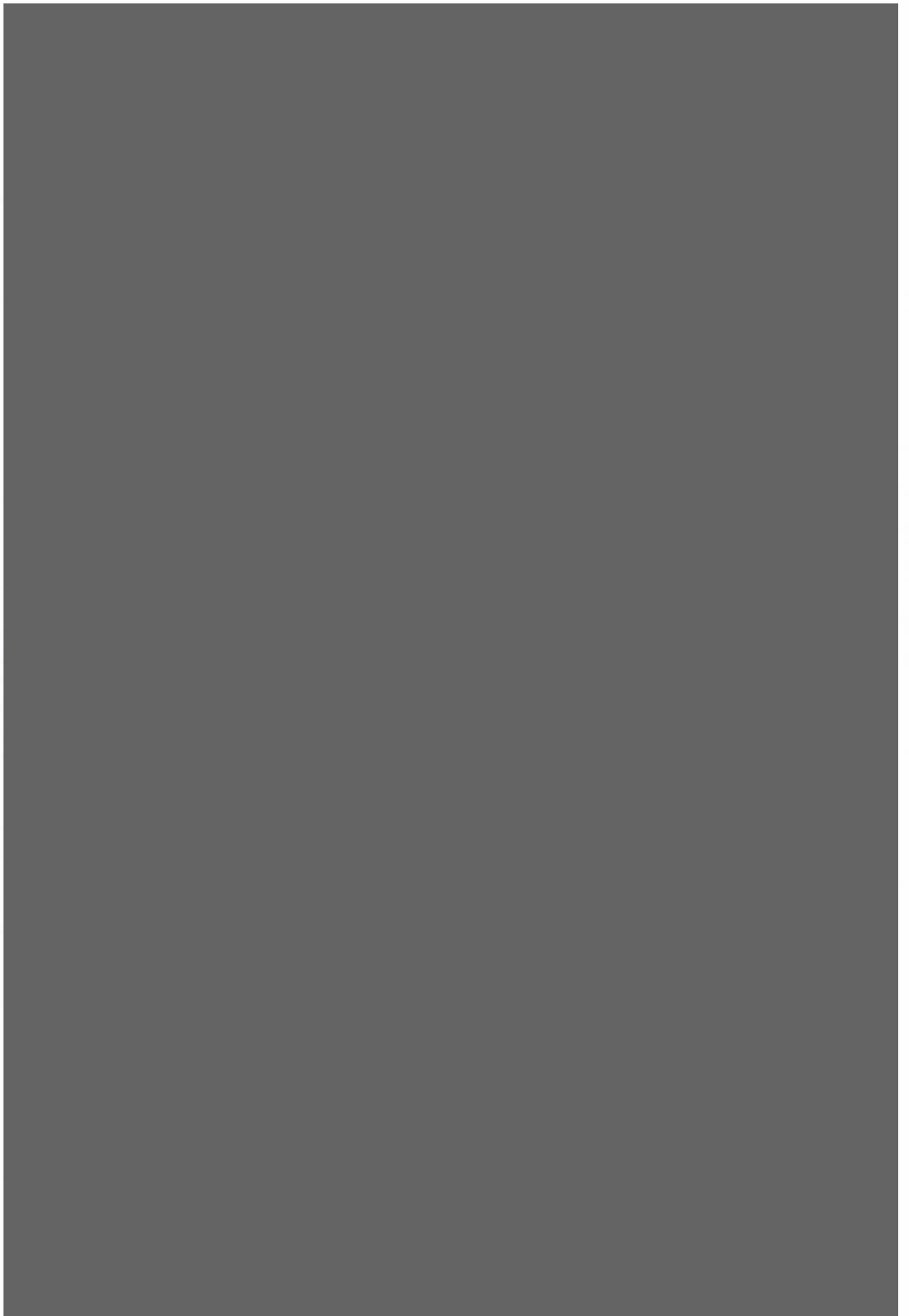


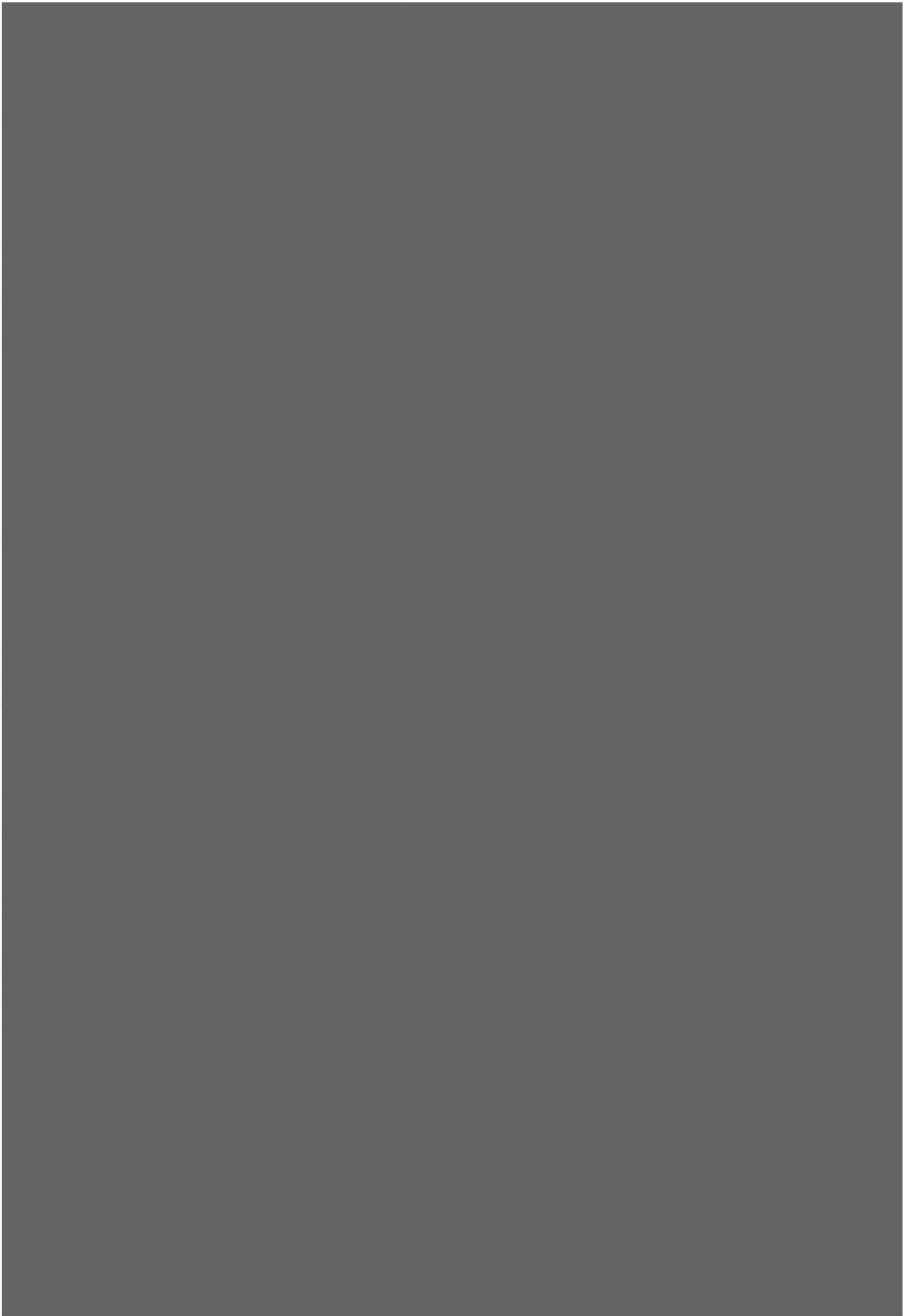


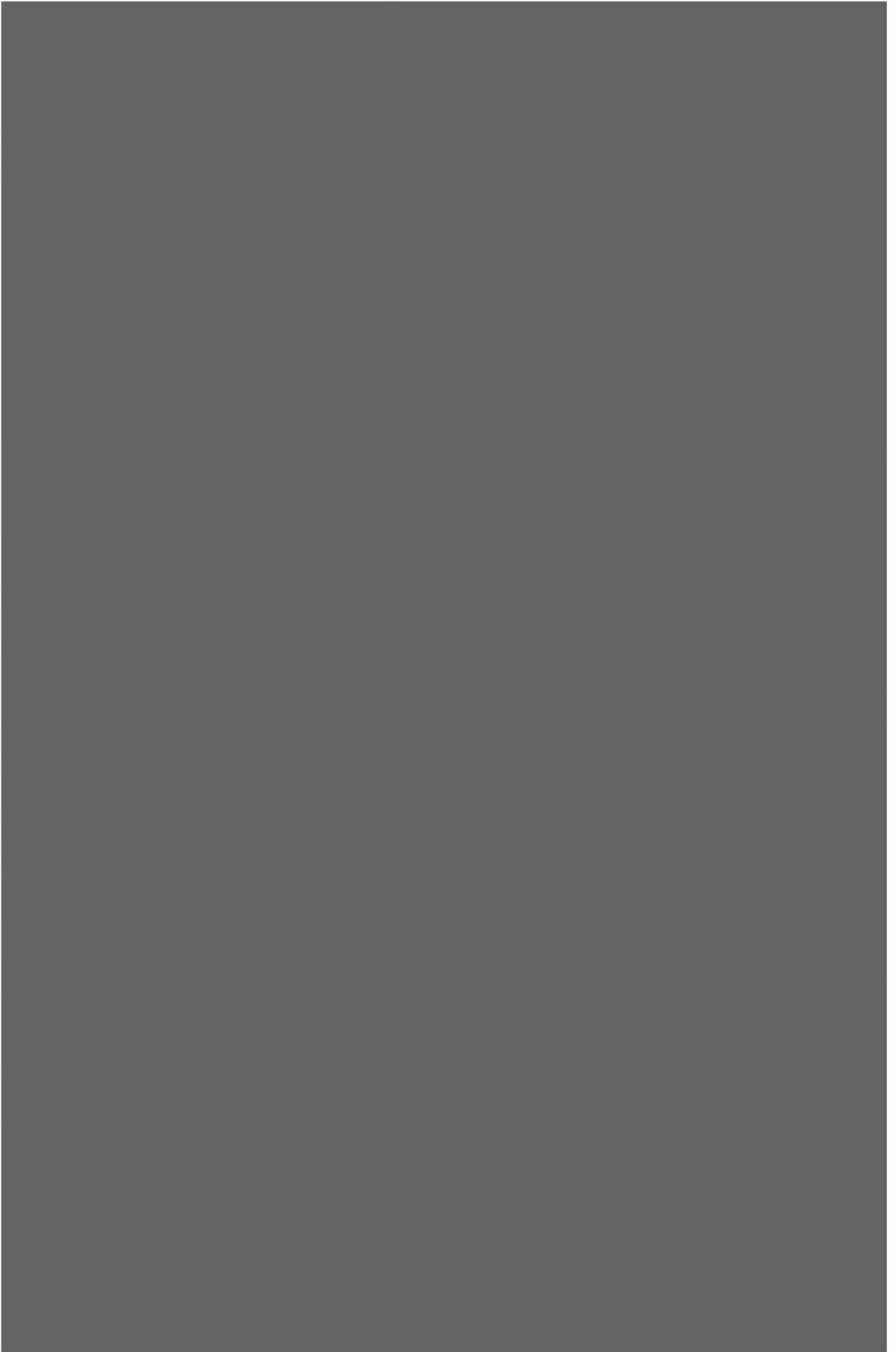


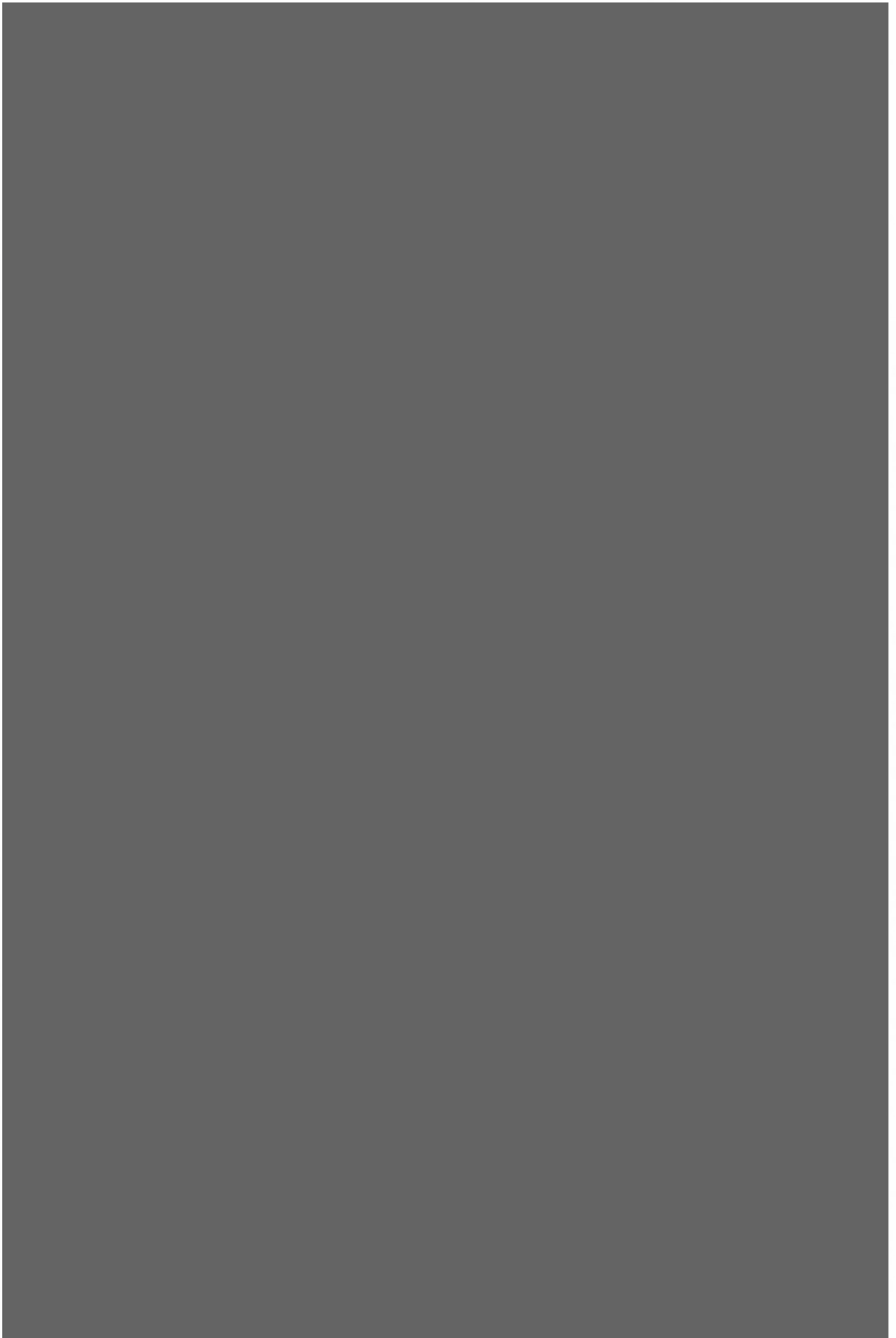


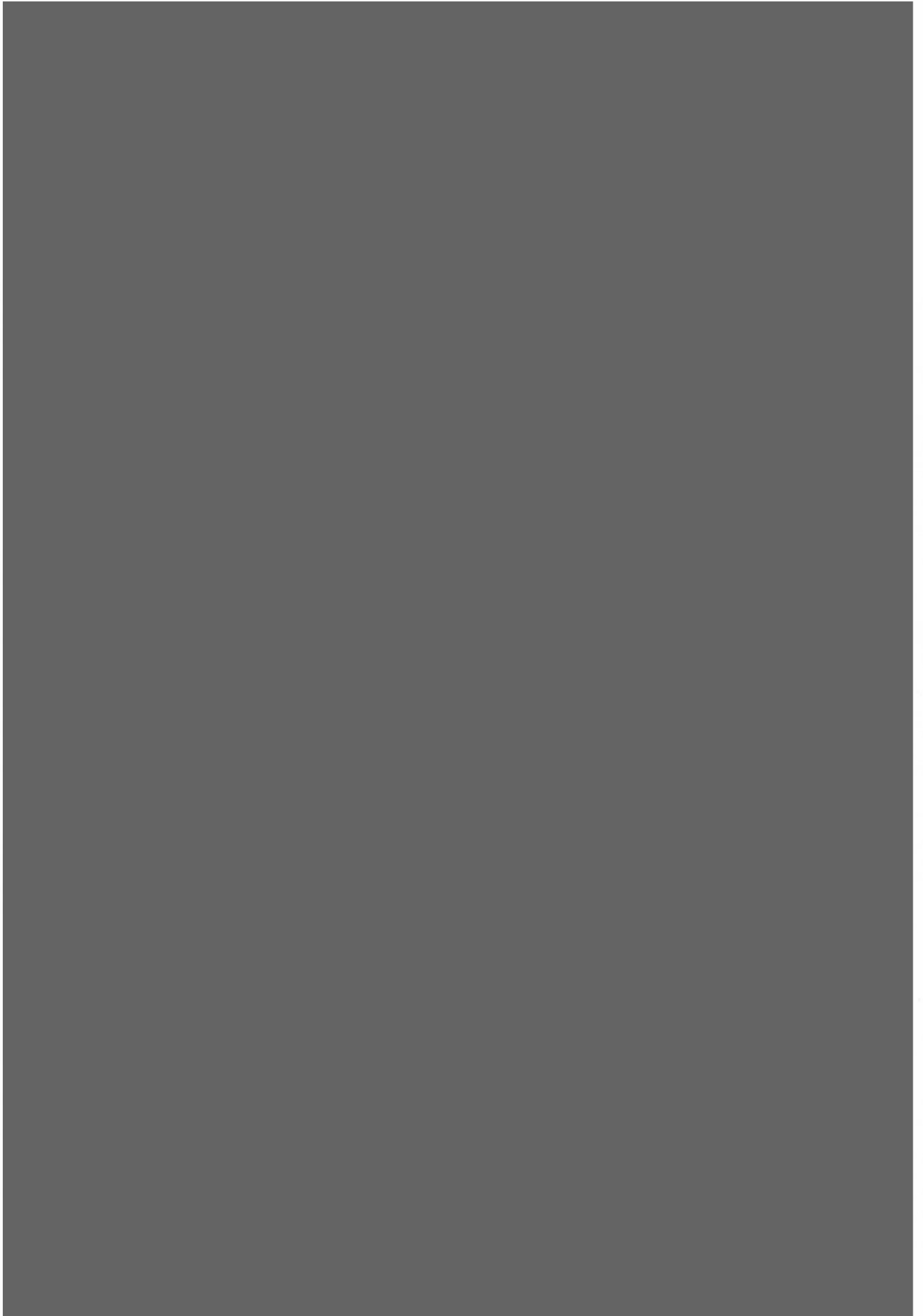


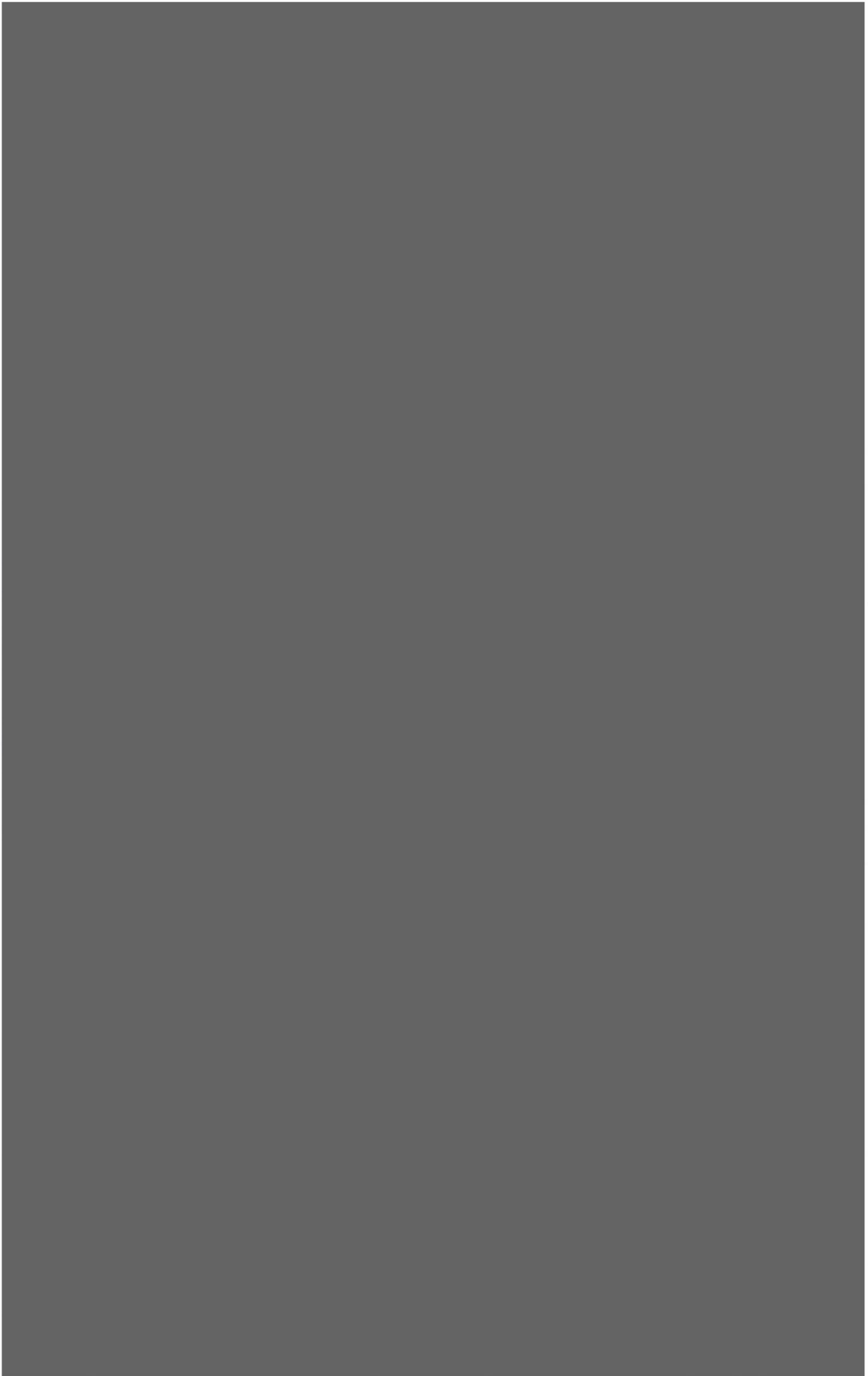


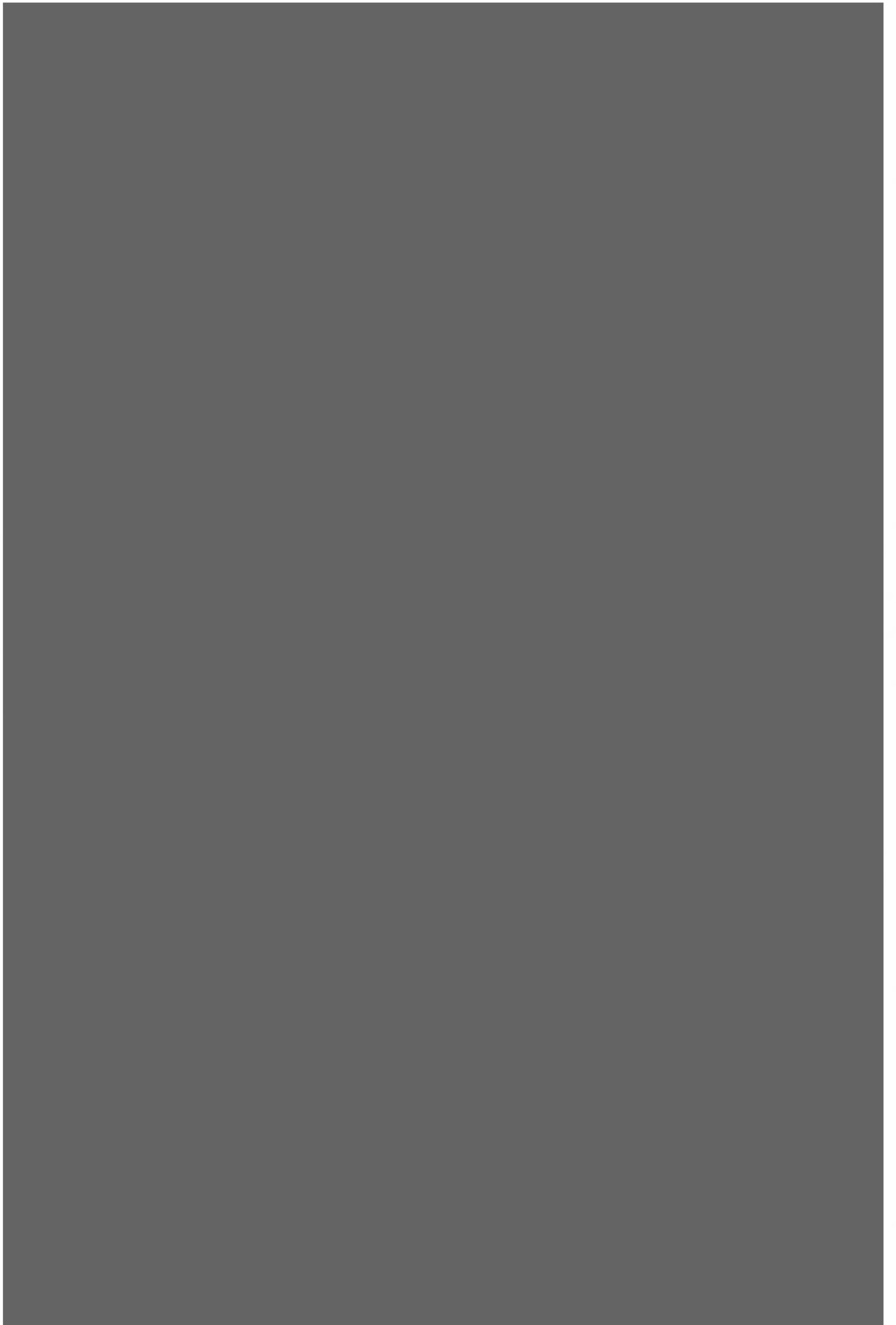


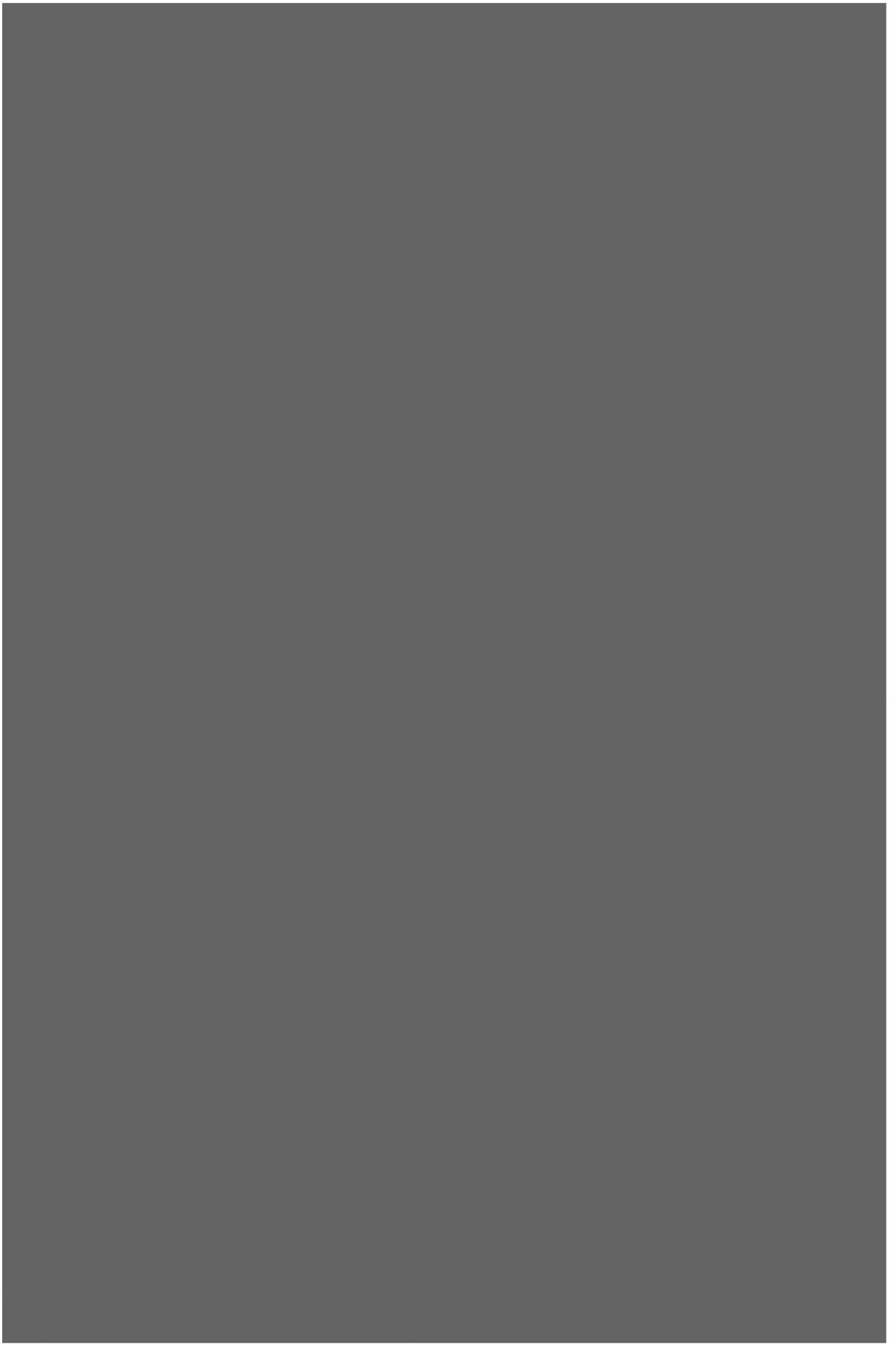


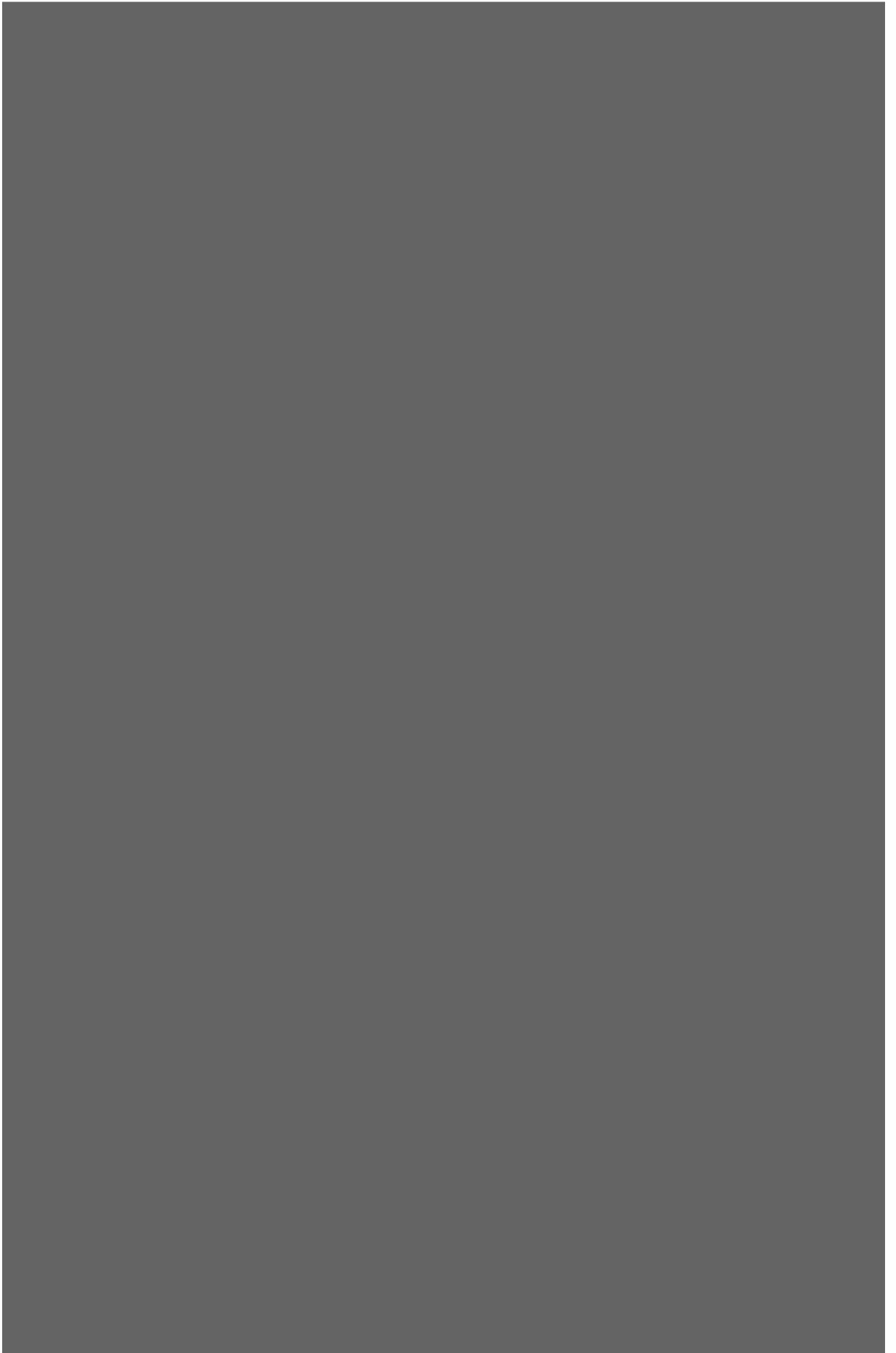


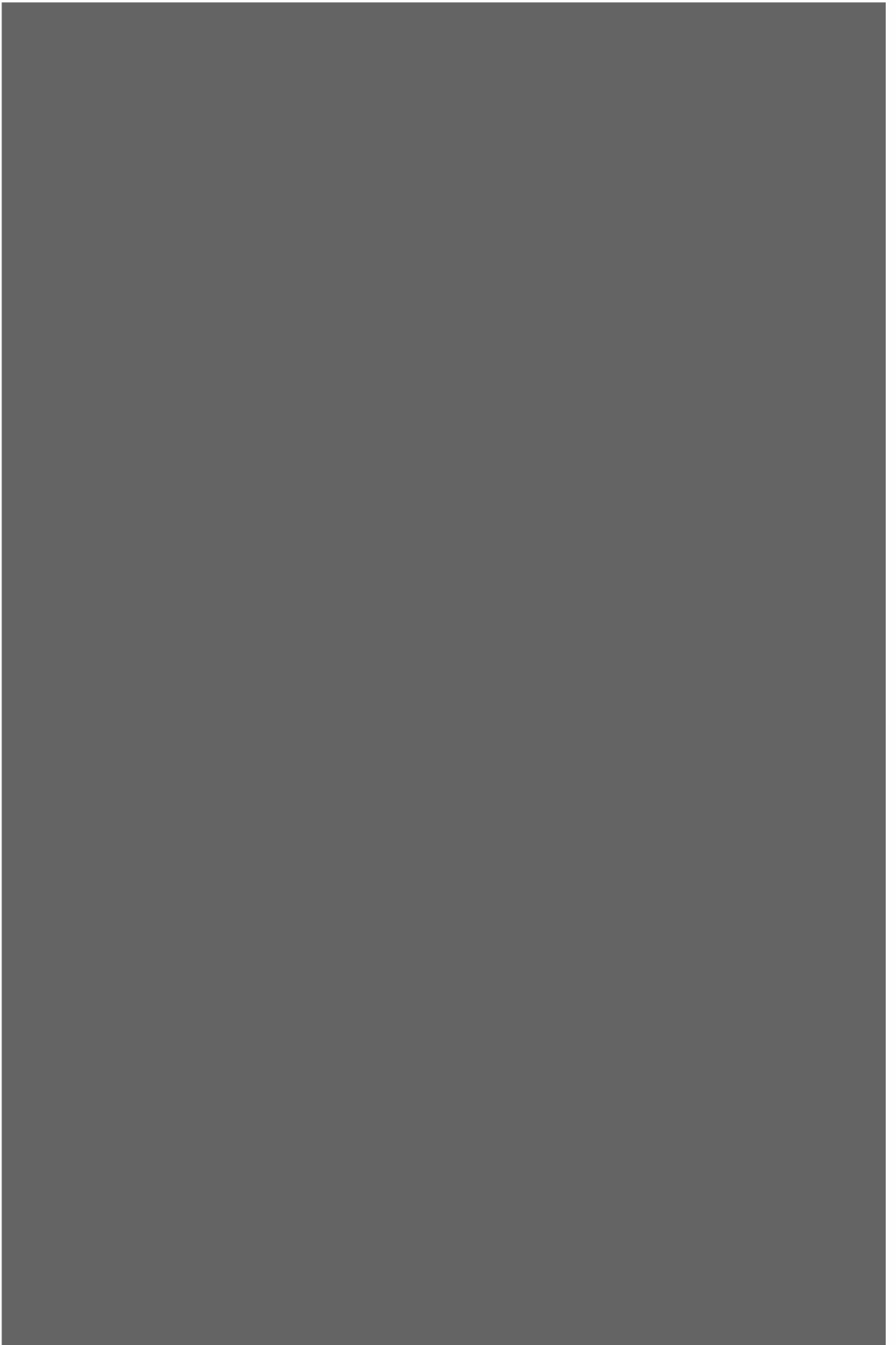


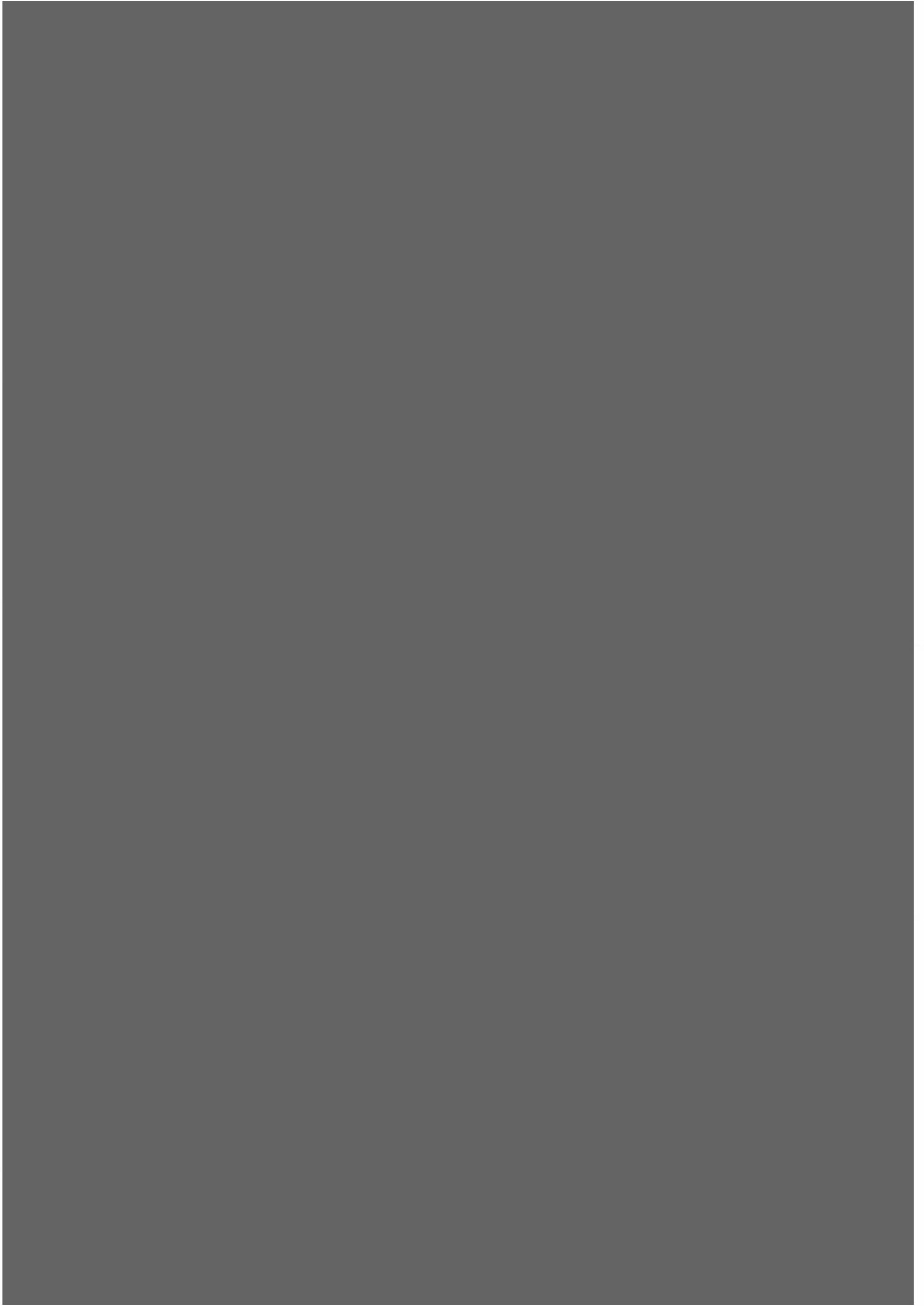


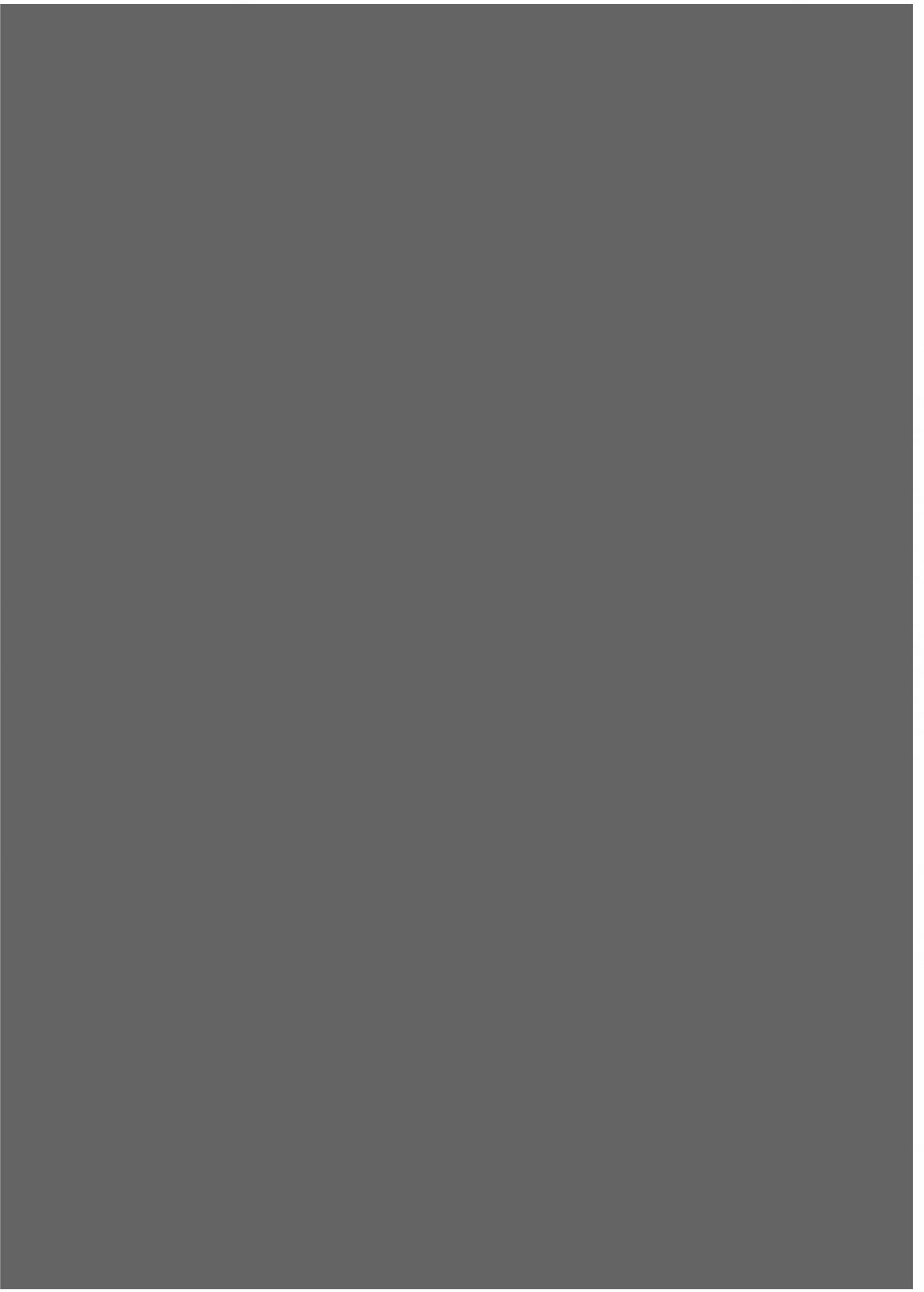












Begrippenlijst:

1. **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 (Huisvestingsverordening)
2. **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 (Huisvestingsverordening)
3. **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) (Huisvestingsverordening)
4. **recreatiewoning:** een gebouw of deel van een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatieve bewoning door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft (Verordening Romte)
5. **woonplan:** een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat - met uitzondering van de Waddeneilanden - tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio (Verordening Romte)
6. **Tweede woningen:** zijn woningen die oorspronkelijk werden gebruikt voor permanente woondoeleinden maar die in gebruik zijn genomen voor recreatieve woondoeleinden. Deze woningen liggen hoofdzakelijk in de Kom van het dorp en zijn opgenomen in de bijlage van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog. Het bestaande beleid blijft ongewijzigd, met dien verstande dat permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt zonder verlies van de kwalificatie tweede woning. Op Schiermonnikoog bevinden zich circa 80 tweede woningen die sinds jaar en dag als tweede woning worden gebruikt en die merendeels in de kom zijn gelegen. Het beleid is en blijft erop gericht deze woningen weer permanent te doen bewonen. Voor een aantal woningen is dit, gezien de omvang en ligging, niet realistisch (Bestemmingsplan Dorp)
7. **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 (Huisvestingswet)
8. **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 (Huisvestingswet)

9. **Onttrekking:** Als een woning of een gedeelte ervan niet meer wordt gebruikt als woonruimte, wordt een woning onttrokken aan de woningvoorraad. Het onttrekken van meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning is vergunningplichtig. Er worden nagenoeg geen vergunningen verstrekt voor onttrekking van meer dan 45% van de woning, omdat de hoofdfunctie bij onttrekking van meer dan de helft van de woning zou veranderen en dus niet meer de bestemde permanente bewoning zou zijn. (op basis van de Huisvestingsverordening en de Huisvestingswet)
10. **Huisvestingsvergunning:** een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkope huurwoning te mogen wonen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat goedkope woningen verhuurd worden aan mensen met een lager inkomen. In de gemeentelijke huisvestingsverordening staat welke regels de gemeente hanteert bij het afgeven van een huisvestingsvergunning. (Huisvestingswet)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen