

Huisvestingsverordening Gemeente Schiermonnikoog 2024-2028

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum en nummer];
gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24, 35 en 40 van de
Huisvestingswet 2014 en artikel 151d van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Gemeente Schiermonnikoog 2024 - 2028

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Bedrijfsmatige exploitatie:

Een eigenaar verhuurt of verkoopt drie of meer woonruimten of houdt zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig met huisvesting of de exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting. Bedrijven die woonruimte bieden aan eigen personeel of personeel van andere bedrijven vallen hier tevens onder. Onttrekking van woonruimte is bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Samenvoeging van woonruimte is bedrijfsmatig, als de eigenaar zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig houdt met huisvesting of exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting.

- Bedrijfswoning:

Een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

- Bewoner:

Een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de betreffende woonruimte.

-Bewoning:

De huisvesting van een huishouden.

- BRP:

Basisregistratie Personen, houdende persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen).

- Datum van inschrijving:

Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

- Doorstromer:

Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in de gemeente Schiermonnikoog beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.

- Economische binding:

- a. de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Schiermonnikoog voor tenminste 18 uur per week;
- b. ingezetene die geen deel meer uitmaakt van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren aansluitend en voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeed aan de onder a. genoemde criteria;
- c. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de criteria a. of b.;

- Eigenaar:

De eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in art. 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend.

- Hoofdbewoner:

Een huishouden dat een woonruimte als hoofdverblijf heeft en gebruikt en ook als zodanig in de BRP is ingeschreven.

- Hoofdverblijf:

Het adres waar een persoon (en diens huishouden) gehuisvest is en waar de woonruimte gebruikt wordt als hoofdverblijf zoals bedoeld in de gemeentelijke Basisregistratie Personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke Basisregistratie Personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat de woonruimte fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van betrokkene.

- Huishouden:

Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

- Huisvestingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.

- Huurliberalisatiegrens:

De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

- Huurprijs:

Prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.

- Huurwoning:

Een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan.

- Huurwaarde

De maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel.

- Ingezetene:

Degene die opgenomen is in de basisadministratie van de gemeente Schiermonnikoog en feitelijk in de gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

- Indicatie:

Een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd.

- Inkomen:

Het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijk regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'aanvrager'.

- Inschrijfduur:

De periode dat de woningzoekende aaneensluitend ingeschreven staat in het register als bedoeld in Artikel 8. Inschrijfsysteem woningzoekenden

- Kamer:

Verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

- Maatschappelijke binding:

Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Schiermonnikoog te vestigen.

Hieronder wordt in deze verordening verstaan:

- ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van Schiermonnikoog is geweest;
- een scholier/student die zich, in verband met de studie, gedurende diens studie aan de wal, heeft laten uitschrijven als ingezetene van de gemeente Schiermonnikoog, maar direct voor én direct na de studie stond/staat ingeschreven als ingezetene van de gemeente Schiermonnikoog.

- Middenhuurwoning:

Woningen met een huurwaarde boven de huurliberalisatiegrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurwaarde tot 187 punten.

- NHG-grens:

De kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie.

- Omzetten:

Het omzetten of omgezet houden van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

- Onttrekken:

Het, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, of het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

- Onttrekkingsvergunning:

De vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

- Onzelfstandige woonruimte:

Een woonruimte niet zijnde een zelfstandige woonruimte.

- Permanente bewoning:

Het permanent wonen en zijn of haar 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.

- Recidive

Herhaling van een overtreding van een verbodsbepaling bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 door de overtreder (conform de bestuursrechtelijke definitie uit hoofdstuk 5 Awb.) binnen 3 jaar ter zake eenzelfde pand nadat de vorige overtreding is beëindigd.

- Register:

Het gemeentelijke register van woningzoekenden.

- Samenvoegen:

Het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar samenvoegen van woonruimte met andere woonruimte of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

- Splitsingsvergunning:

De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.

- Tijdelijk dienstverband:

Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd van ten minste 18 uur per week op Schiermonnikoog

- Vergunninghouder:

Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder h van de Wet.

- Verordening:

De Huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog 2024-2028.

- Verhuurvergunning opkoopbescherming:

Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Wet.

- Wet:

Huisvestingswet 2014.

- Woningcorporatie:

Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

- Woningmarktregio:

Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

- Woningvorming:

Het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Wet.

- Woningzoekende:

Huishouden dat zich ingeschreven heeft in het gemeentelijke register van woningzoekenden.

- Wooncoöperatie:

Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

- Woonoppervlakte:

Het totaal van de oppervlakten van de vertrekken als bedoeld in NEN 2580: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.

- Woonruimte:

Woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l van de Wet.

- Woonruimte van een bepaalde aard of grootte:

- a. kleine gezinswoning: zelfstandige woonruimte met 2 volwaardige slaapkamers;
- b. grote gezinswoning: zelfstandige woonruimte met ten minste 3 volwaardige slaapkamers;
- c. seniorenwoning en woonruimte met specifieke voorzieningen: woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk). De woonruimte is goed toegankelijk en heeft tenminste de woonkamer, de keuken, toilet, badkamer en 1 slaapkamer gelijkvloers;
- d. woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens: woning met een gecombineerde woon-slaapkamer, of 1 slaapkamer.

- WOZ-waarde:

De WOZ-waarde welke jaarlijks wordt vastgesteld op grond van artikel 22, 23 en 24 Wet waardering onroerende zaken.

- Zelfstandige Woonruimte:

Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning, verdeling van woonruimte

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties
 - b. woonruimten in eigendom van particulieren of wooncoöperaties met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
 - c. middenhuurwoningen;
 - d. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde tot € 520.000 of lager hebben. De WOZ-waarde wordt jaarlijks, voor het eerst in april 2025, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten;
 - b. woonruimten die, naar het oordeel van de burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet.

Artikel 3. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie een kosteloos toegankelijke gemeenschappelijk digitaal platform en/of in een huis-aan-huisblad.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs **OF** WOZ-waarde van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend

Artikel 4. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 5 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend, als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken voor dezelfde prijs vruchteloos is aangeboden aan de personen die ingevolge artikel 5 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 3 hebben aangeboden.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 3.

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.

Artikel 5. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van de Wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking: meerderjarige personen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Schiermonnikoog

2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

3. In afwijking van het tweede lid wordt aan een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is een huisvestingsvergunning verleend indien:

- a. de aanvrager een kind heeft of;
- b. beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of;
- c. de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of;
- d. aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest;
- e. er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 6. Weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

- a. er geen sprake is van maatschappelijke of economische binding
- b. geen enkele persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval één van de personen behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft;
- c. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
- d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Artikel 7. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. De aanvraag bevat in ieder geval de volgende gegevens:

- a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
- b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
- c. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Schiermonnikoog aantonen;
- d. bij huurwoningen van een andere verhuurder dan de toegelaten instelling of de gemeente: adres en huurprijs van de te betrekken woonruimte, naam en adres van de verhuurder;
- e. bij koopwoningen: adres en WOZ-waarde van de te betrekken woonruimte;
- f. bij vererving of schenking: adres en WOZ-waarde van de te betrekken woonruimte;
- g. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
- h. bij huurwoningen van een andere verhuurder dan de toegelaten instelling of de gemeente: de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder en de huurprijscheck volgens het woningwaarderingstelsel
- i. bij koopwoningen: de koopovereenkomst of koopakte
- j. bij vererving of schenking: een verklaring van erfenis of schenking van de woonruimte van een notaris

3. De beschikking houdende een 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 kunnen in een beschikking als bedoeld in het tweede lid opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

5. Burgemeesters en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning na een half jaar intrekken, conform de voorwaarden als genoemd in artikel 18 van de wet.

6. Voor woonruimte als bedoeld in artikel 2 lid 1 onder a geldt dat een inschrijving op een vrijgekomen woning tegelijkertijd wordt aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in lid 3.

Hoofdstuk 3. Inschrijfsysteem en toewijzing

Artikel 8. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Het college van burgemeester en wethouders dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woonruimten genoemd in artikel 2 lid 1 onder a.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
 - a. de aanvrager 18 jaar of ouder is;
 - b. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken
4. In afwijking van het derde lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
 - a. de aanvrager een kind heeft of;
 - b. beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of;
 - c. de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of;
 - d. aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest;
 - e. er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door indien:
 - a. Aan de woningzoekende in de gemeente woonruimte is aangeboden en deze door de woningzoekende is aanvaard;
 - b. De woningzoekende daarom verzoekt;
 - c. De woningzoekende is overleden;
 - d. De woningzoekende drie jaar niet actief heeft gereageerd op passende woonruimte
 - e. de woningzoekende twee maal een aangeboden, bij het huishouden passende woonruimte zoals bedoeld in artikel 9, heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen zijn aangevoerd;
 - f. de woningzoekende fraudeert met zijn inschrijfgegevens om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op andere woningzoekenden.

Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Woonruimte bedoeld in artikel 2 lid 1 onder a kan aangemerkt worden als:
 - a. kleine gezinswoning; of
 - b. grote gezinswoning; of
 - c. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke- of nultredenwoning); of
 - d. seniorenwoning.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 - a. een kleine gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van minimaal 2 personen;
 - b. een grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van minimaal drie personen waarvan minimaal één minderjarig kind;
 - c. woonruimte met specifieke voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;
 - d. Een seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens waarvan 1 lid 55 jaar of ouder is.
3. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen of, wanneer er sprake is van aantoonbaar co-ouderschap.

Artikel 10. Voorrangsregeling vitale beroepsgroepen

1. In afwijking van de artikel 9 kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte bedoeld in artikel 2 lid 1 onder a voorrang worden verleend aan werknemers in bepaalde vitale beroepen;
2. Het eerste lid is van toepassing voor maximaal 2 woonruimten per jaar;
3. De volgende beroepsgroepen komen in aanmerking voor voorrang:
 - a. een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs;
 - b. een bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:
 - I. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet toelating zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,
 - II. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning; en,
4. In aanvulling op het derde lid dient een woningzoekende aan de volgende voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor voorrang:
 - a. een vaste aanstelling te hebben, of een aanstelling voor tenminste één jaar, voor tenminste 28 uur per week te hebben bij een onderwijs of zorginstelling binnen de gemeente Schiermonnikoog en bij deze instelling permanent werkzaam te zijn of worden;
 - b. schriftelijk te zijn voorgedragen door de werkgever waarbij de werkgever verklaart dat de toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs of zorg;
5. In aanvulling op het derde en vierde lid dient op woningzoekende de volgende situaties van toepassing te zijn:
 - a. woningzoekende beschikt niet over woonruimte gelegen binnen de gemeente Schiermonnikoog
6. Burgemeester en wethouders kunnen de functies die in aanmerking komen binnen een beroepsgroep nader bepalen en kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Artikel 11. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de Wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een woonruimte, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking aan wie overeenkomstig artikel 10 voorrang verleend wordt;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 9 voorrang verleend wordt, en
 - c. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a en b.
2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 5, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 12. Werkingsgebied

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimte binnen het grondgebied van de gemeente Schiermonnikoog

Artikel 13. Aanwijzen van vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken (onttrekking);
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd (samenvoeging);
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet (omzetting);
- d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming).

Artikel 14. Aanvraag

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 13 wordt door de eigenaar van het gebouw ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier. 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 inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 15. Weigeringsgronden

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13 kan worden geweigerd als:

- a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; en
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning.

2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13 kan worden geweigerd als: in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Wet.

3. De vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder c, kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:

- a. de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2024;
- b. het betreft een omzetting in onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kortdurend, tijdelijk verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden, aan (tijdelijke) werknemers;
- c. de omzetting van zelfstandige ruimte naar onzelfstandige wooneenheden, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen;
- d. de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijs bewoonde woningen.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13 kan worden verleend als de feitelijk te verbouwen woonruimte heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 110 m²;

2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 13 kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldigheidsduur 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;
- c. de woonruimte moet voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2024 voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruikruimten;

- d. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden dient er een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2024 gedaan te worden.

2. De vergunning vervalt zodra:

1. geen gebruik (meer) wordt gemaakt van de vergunning;
2. de woonruimte wordt verkocht of vererfd.

Artikel 17. Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning zoals bedoeld in artikel 13 intrekken op gronden zoals genoemd in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Artikel 18. Splitsen van woonruimte

Het is verboden om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 19. Aanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 18 wordt door de eigenaar van het gebouw ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier. 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 inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam en adres van de aanvrager;
- b. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de kadastrale ligging;
- d. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
- f. een bouwkundig rapport omvattende een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw;
- g. motivering van de aanvraag.

Artikel 20. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 18 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 splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;

3. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 18 kan worden geweigerd in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Wet.

Artikel 21. Voorwaarden en voorschriften

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 18 kan worden verleend indien de feitelijk te splitsen woning een oorspronkelijke – dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan – gebruikersoppervlakte (volgens NEN 2580) heeft van minimaal 110 m².

2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 18 kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. Feitelijk gebruik middels de vergunning is toegestaan slechts nadat eventuele overige voor de splitsing vereiste vergunningen zijn verleend.
- b. De woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten;

Artikel 22. Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning zoals bedoeld in artikel 18 intrekken op gronden zoals genoemd in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk 5. Opkoopbescherming

Artikel 23. Verhuurvergunning, opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Beschermde woonruimte wordt alleen verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

- a. woonruimte gelegen in de gemeente Schiermonnikoog;
- b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kooprijsgrens genoemd in artikel 2, eerste lid, onder d;
- c. die op de datum van inschrijving:
 - I. vrij was van huur en gebruik;
 - II. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - III. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie, en
- f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 24. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een vergunning wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.

Artikel 25. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Wet.

2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 26. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend:

- a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
- b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;

2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 27. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 28. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en 41, eerste lid, van de Wet en handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 26 van de Wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

- a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de Wet: € 415;
- b. voor overtreding van artikel 8, tweede lid, van de Wet: € 5.000 (en bij herhaling € 10.250) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie en € 10.250 (en bij herhaling € 20.250) voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie;
- c. voor overtreding van de artikelen 21 of 22, eerste lid, van de Wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de Wet: € 5.000 (en bij herhaalde overtreding € 10.250) bij niet bedrijfsmatige exploitatie en € 10.250 (en bij herhaalde overtreding € 20.250) voor bij bedrijfsmatige exploitatie;
- d. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Wet: € 21.750 (en bij herhaling binnen een tijdvak van vier jaar € 87.000).

Artikel 29. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 wordt ingetrokken.
2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 geldt dat verleende vergunningen, ontheffingen en genomen besluiten op grond van oude regelgeving komen te vervallen, indien het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan zich tegen dit gebruik verzet
4. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving.
5. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 30. 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 31. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag volgend op bekendmaking ervan
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024-2028

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse woningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen of dat regulering noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar. De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2020, is in 2024 met een jaar verlengd en moet daarom worden vervangen.

Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd 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 betaalbare woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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. Alleen als dat "noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte", is ingrijpen gerechtvaardigd (artikel 2 van de Huisvestingswet). Gemeenten moeten dan ook onderbouwen dat sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek en van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, voordat zij gebruik kunnen maken van hun bevoegdheden op dit punt.

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 betaalbare woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Bemoedenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Onderbouwing prijsgrenzen

Onderzocht is of er sprake is van schaarste aan woningen op Schiermonnikoog en welke categorieën woonruimten dit betreft. De analyse van de WOZ waarden uit 2022 is terug te vinden in de woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog 2024 – 2029'. De conclusie van dit onderzoek luidt dat – na onderzoek naar de stijging van de WOZ in 2023 – in het gehele grondgebied van Schiermonnikoog in de categorieën: sociale huur, middenhuur en koop met een WOZ-waarde tot € 520.000 sprake is van schaarste. Voor het bepalen van de schaarste is de 'nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur' van de VNG gebruikt. Voor het bepalen van de schaarste is daarbij rekening gehouden met het aantal, in het afgelopen jaar, verkochte woningen in de gemeente.

Op Schiermonnikoog zijn de afgelopen 6 maanden slechts 2 woningen verkocht. Op basis hiervan kan bovenstaande methode niet toegepast worden. Ook in het afgelopen jaar was het aantal verkochte woningen beperkt (6 in totaal). Bovendien is het bij deze kleine aantallen toeval waar de grens komt te liggen. Een steekproef wijst uit dat het totaal aantal verkochte woningen in één jaar in een gemeente qua verdeling naar prijsklassen goed overeenkomt met de bestaande woningvoorraad van die gemeente. Voor Schiermonnikoog is daarom de grens van middelduur en duur gesteld op de prijs van de woning die hoort bij 2/3 grens van de bestaande voorraad. Op basis van het meest actuele WOZ waarden van Schiermonnikoog (2024) komt deze grens uit op € 520.000.

De grens van middelduur en duur ligt op 2/3 van de verkochte woningvoorraad (€ 520.000). Er zijn daarmee redenen om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden.

Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van vrijkomende huurwoningen en koopwoningen tot een WOZ-waarde van €520.000. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het vrijkomende aanbod aan woonruimte wordt toegewezen aan degene die deze

woonruimte het hardst nodig hebben en dat onder andere de huurprijs en oppervlakte van de woning passend is voor het huishouden dat de woonruimte in gebruik neemt.

Onderbouwing economische en maatschappelijke binding als toelatingseis

De Huisvestingswet maakt het onder voorwaarden mogelijk voorrang op woningen te geven aan personen met lokale economische of maatschappelijke binding. Dat zijn personen die voor hun voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in een gebied (economische binding) of personen die al langere tijd in een gebied wonen (maatschappelijke binding). In de verordening is het hebben van een economische of maatschappelijke binding opgenomen als toelatingseis. Enkel in zeer bijzondere gevallen staat de Huisvestingswet toe dat een economische- en/of maatschappelijke binding verplicht is voor alle categorieën woonruimtes waarvoor een vergunningplicht geldt. In beginsel mag deze verplichting namelijk slechts voor 50% van de vergunningplichtige woonruimtes gelden (artikel 14, tweede lid, van de Wet). Het is enkel mogelijk om de economische- en/of maatschappelijke binding verplicht te stellen voor alle vergunningplichtige woonruimtes als er geen of een zeer beperkte mogelijkheid tot nieuwbouw bestaat. Dit is hier het geval.

Op Schiermonnikoog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park Schiermonnikoog, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Momenteel zijn er vijf inbreidingslocaties in beeld. Op deze locaties kunnen mogelijk tot 2030 in totaal ongeveer 50 nieuwe woningen gebouwd worden.

Inschrijving en toewijzing

Inschrijvingen met kinderen bij co-ouderschap

In geval van co-ouderschap (na het verbreken samenwoning, huwelijk of geregistreerd partnerschap) kunnen de (pleeg) kinderen worden meegerekend bij beide eenouderhuishoudens. Voorwaarde is dat de (pleeg) kinderen ten minste drie hele dagen per week in elk van de huishoudens wonen of er sprake is van een 50/50 verdeling van een week bij de ene ouder en de andere week bij de andere ouder. Het co-ouderschap moet aangetoond worden in een ouderschapsplan (na samenwoning), gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant. Een ouderschapsplan is alleen geldig als dit door de notaris bekrachtigd is of wanneer er door de gemeente gelegaliseerde handtekeningen onder staan.

Passend toewijzen

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening bepaalde typen woonruimten te koppelen aan een specifieke doelgroep (passend toewijzen). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder geschikt is. Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak "gelabelde" woningen genoemd. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toelatingscriteria (artikel 2.2.1 en 2.2.2). Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

Artikel 9 geeft de categorieën woonruimte weer. Er zijn passendheidscriteria voor grote gezinswoningen, kleine gezinswoningen, woningen met specifieke voorzieningen en seniorenwoningen.

Voorrangregeling vitale beroepsgroepen

Onderwijzers en zorgmedewerkers zijn van groot belang voor Schiermonnikoog. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. De woningschaarste op Schiermonnikoog heeft invloed heeft op de keuzes die werknemers maken om op het eiland te gaan werken. Daarom is er voor gekozen om in deze nieuwe Huisvestingsverordening een voorrangregeling op te nemen voor werknemers in vitale beroepsgroepen waar sprake is van een groot tekort aan personeel. Het gaat uitsluitend om werknemers die betrokken zijn bij het primaire proces en waaraan de grootste tekorten zijn. Om voor

de beroepsgroepenregeling in aanmerking te komen zijn er verschillende criteria, bijvoorbeeld dat je minimaal 28 uur werkt en dat er sprake is van een huisvestingsprobleem.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

Alle woningen in gemeente Schiermonnikoog vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarse woningen de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In Schiermonnikoog is schaarste in bepaalde segmenten van de woningmarkt dus gelden de regels om de voorraad en leefbaarheid te beschermen voor die woonruimtevoorraad.

Het onttrekken, samenvoegen, omzetten, verbouwen tot twee of meer of splitsen van woonruimten kan door de gemeenteraad vergunningplichtig gemaakt worden. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarmee behoudt de gemeente de regie over de woonruimtevoorraad en kan gestuurd worden op een optimale samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Voorraadvergunningen

De Huisvestingswet bepaalt dat voor de volgende zes categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist kan worden (artikel 21, 22 en 23a van de Huisvestingswet):

1. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen;
2. Samenvoegen: meerdere woonruimten worden samengevoegd;
3. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte; bijvoorbeeld voor kamerverhuur;
4. Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten;
5. Splitsen: een pand wordt kadastraal gesplitst;
6. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een huisvestingsverordening regels over opnemen.

Als iemand bijvoorbeeld een Bed & Breakfast (B&B) wil exploiteren of een woning gedurende zijn afwezigheid geheel wil verhuren (vakantieverhuur) is een vergunning vereist. Een onttrekkingsvergunning is bijvoorbeeld vereist indien de eigenaar de woning wil gebruiken als restaurant. De omzettingsvergunning (ook wel kamerverhuurvergunning) is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs in gebruik wil geven aan meerdere huishoudens. In de afzonderlijke artikelen zullen de verschillende vergunningen worden toegelicht.

De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

Onttrekkingsvergunning

Van onttrekking van een woonruimte aan de woonruimtevoorraad is sprake indien de betreffende woonruimte door een handeling niet langer geschikt of bestemd is voor permanente bewoning. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de woonruimte wordt gesloopt, maar ook indien de woonruimte niet feitelijk wordt bewoond, bijvoorbeeld omdat de woonruimte voor andere (zakelijke) doeleinden wordt gebruikt. Voor alle gevallen van onttrekking van woonruimte is een onttrekkingsvergunning vereist. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie.

De schaarste in de woningvoorraad en het belang van het behoud van de woningvoorraad zijn zo groot dat er in principe een zeer restrictief beleid geldt voor woningonttrekking. Dit beleid kan alleen gehandhaafd worden met een vergunningplicht voor onttrekking. Om die reden heeft de gemeente een vergunningplicht voor onttrekking ingesteld. Het doel van het behoud van de woningvoorraad en het tegengaan van schaarste in de voorraad kunnen niet op een andere manier bereikt worden, dan

door een vergunningplicht. Zonder deze plicht kan de gemeente niet effectief sturen op de woningvoorraad. De gemeente Schiermonnikoog acht de vergunningplicht voor het onttrekken van woonruimte daarom noodzakelijk en proportioneel.

Samenvoegingsvergunning

Samenvoegen is vergunningplichtig wanneer zelfstandige woonruimte met andere zelfstandige woonruimte wordt samengevoegd. Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het ongecontroleerd verdwijnen van zelfstandige woonruimte. Vanwege de algehele en grote schaarste in de woningvoorraad en in het belang van het behoud van de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Om die reden geldt in Schiermonnikoog een vergunningsplicht voor samenvoegen. Hiermee kan het college sturen op het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. Bij het samenvoegen verdwijnen er in het algemeen twee kleinere woningen en komt er een grotere woning voor terug. Hoewel Schiermonnikoog ook behoefte heeft aan grotere woningen acht de gemeente het noodzakelijk om samenvoegen vergunningplichtig te maken, teneinde te kunnen sturen op de samenstelling van het aantal grote en kleinere woningen. Door samenvoegen vergunningplichtig te maken voorkomt het college dat het aantal kleinere woningen (te sterk) afneemt. De gemeente acht de vergunningplicht daarom noodzakelijk en proportioneel.

Omzettingsvergunning

Een woonruimte wordt in principe bewoond door één huishouden. Bij het gebruik van een woning door meer dan één huishouden is sprake van omzetting (woningdelen). Door woningdelen wordt de zelfstandige woonruimte (de woning) omgezet in meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers). Omzetting (woningdelen), oftewel het gebruik van een woning door meerdere huishoudens, beïnvloedt de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Dit is in Schiermonnikoog daarom alleen toegestaan met een omzettingsvergunning. Aan de vergunningplicht zijn voorschriften verbonden. De vergunningplicht is noodzakelijk omdat daarmee actief gestuurd kan worden op de woningvoorraad en voorkomen kan worden dat een te groot aantal woningen wordt omgezet om zo negatieve effecten voor de leefbaarheid tegen te gaan. De gemeente acht de vergunningplicht daarom ook proportioneel.

Woningvormingsvergunning

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. In Schiermonnikoog is het vormen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten vergunningplichtig. Woningvorming heeft tot gevolg dat een grotere woonruimte verdwijnt en er meerdere kleinere woonruimten voor terugkomen. Woningvormen biedt de mogelijkheid de woonruimtevoorraad aan te passen aan een veranderende vraag, bijvoorbeeld als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling.

Splitsingsvergunning

De wetgever hanteert in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, artikel 106) als uitgangspunt dat het splitsen in appartementsrechten in Nederland in principe vrij is, maar biedt gemeenten in artikel 22 van de Huisvestingswet de mogelijkheid om het splitsen te reguleren als het gebouwen met woonruimten treft. Voor het splitsen in appartementsrechten gelden op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet regels in Schiermonnikoog en kan een splitsingsvergunning noodzakelijk zijn. Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten worden een bouwtechnische kwaliteitsslag en meer differentiatie in de woonruimtevoorraad met behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens beoogd.

Opkoopbescherming

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op Schiermonnikoog onder grote druk en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Schiermonnikoog een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren voor vrije sector marktprijzen. Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel

ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo niet dan moet een koper van een woning er ook zelf gaan wonen.

Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de Huisvestingswet 2014 (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Enkele definities uit de verordening en de wet worden hieronder nader toegelicht.

Bewoning: de betekenis van het begrip “bewoning” sluit aan bij de betekenis in het normale spraakgebruik. Wie een huis bewoont heeft daar zijn hoofdverblijf. Gebruik van woonruimte als tweede woning is geen gebruik voor bewoning. Ruimten die slechts bestemd of geschikt zijn voor een tijdelijk verblijf, zoals recreatiewoningen, zijn geen woonruimten in de zin van de wet. De definitie van onzelfstandige woonruimte is opgenomen om de grens te kunnen trekken met zelfstandige bewoning. Wanneer de woonruimte beschikt over een eigen toegang, keuken en toilet is er sprake van zelfstandige woonruimte. Het begrip is van belang bij woningomzetting.

Huishouden: van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang.

Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand. Dit wordt ook wel de kale huurprijs genoemd (de huurprijs zonder bijkomende kosten zoals servicekosten, kosten van gas, water, elektriciteit). Uit de aan te leveren huurprijscheck moet blijken of de huurprijs van de woonruimte lager is dan de huurprijsgrens.

Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. De huurprijs is de verschuldigde huur die tussen huurder en verhuurder overeen is gekomen. Deze wordt vaak niet vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximale redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel kan dit leiden tot omzeilen van de vergunningplicht. Dit wordt voorkomen door ook deze situatie huisvestingsvergunningplichtig te maken.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning, verdeling van woonruimte

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.

Dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan blijkt uit de gegevens in de deze toelichting onder Algemeen.

Daarin is aangetoond dat er sprake is van schaarste in het huursegment tot niet alleen de huurtoeslaggrens, maar ook in de middenhuur en in de goedkope en betaalbare koopsector. In deze segmenten is sprake van verdringing van kwetsbare groepen ten gevolge van de schaarste. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften aan het in de verordening aangegeven deel van de woningvoorraad dan ook noodzakelijk.

Huur- en koopprijsgrenzen

In het eerste lid is onder a t/m c aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder d tot welke WOZ waarde de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor beide

categorieën is dit van toepassing op de gehele grondgebied van de gemeente Schiermonnikoog. Dit omdat op het gehele eiland sprake is van schaarste en verdringing.

Als huurprijsgrens zijn dezelfde grenzen aangehouden als in de laatste wijziging van de Huisvestingsverordening. Voor de huurprijsgrens zijn dit de sociale huurwoningen plus de middenhuur met een huurwaarde tot 187 punten.

In de vorige verordening was gekozen voor een koopprijsgrens van € 450.000,-. Omdat de prijs gekoppeld is aan de koopprijs van de woning was het effect dat de vastgestelde prijs een ongewenste prijsopdrijvende werking had. Om die reden is nu gekozen om de prijs te koppelen aan de WOZ-waarde van de woning op het moment van verkoop. De WOZ waarde grens is € 520.000. Deze prijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde. Ieder jaar worden in februari de taxatiewaardes van woningen vastgelegd. Aan de hand van deze "nieuwe" taxatiewaardes wordt berekend met welk percentage de gemiddelde waarde van de woningen zijn gestegen of gedaald. Dit percentage wordt toegepast op de WOZ-waarde genoemd onder artikel 2 lid d. De WOZ-waarde daalt of stijgt dus met het berekende percentage. Hierbij wordt de WOZ-waarde van recreatiewoningen en gemeentelijke huurwoningen uiteraard buiten beschouwing gelaten.

Uit de 'Nota naar aanleiding van het verslag van de beraadslagingen in de Tweede Kamer'1 blijkt dat uitgegaan mag worden van de WOZ-waarde: 'De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het feit dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden geborgd is gebleven. Deze leden concluderen echter dat door de nieuwe formulering van het 2e lid van artikel 7 een (juridisch) probleem met de uitvoering van de bindingsgrens voor koopwoningen in de huisvestingsverordeningen van de Waddeneilanden ontstaat. Zij vragen of de regering bereid is lid 2 van artikel 7 dusdanig te formuleren dat het mogelijk blijft om een WOZ-waarde als grens te stellen en 'middeldure' bij artikel 7 toe te voegen om deze gelijk te stellen aan artikelen 40 en 41.

Het klopt dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden behouden is gebleven, wat betekent dat deze gemeenten niet gehouden zijn aan koopprijsgrens van € 355.000. Zij kunnen dus een hogere grens in hun lokale huisvestingsverordening vastleggen, die ook gebaseerd kan zijn op de WOZ-waarde van een woning. Hetgeen de leden van de CDA-fractie beogen te regelen is daarmee al in deze wet voorzien. Het toevoegen van het woord 'middeldure' bij artikel 7 acht ik onwenselijk, omdat ik in dit kader heb gekozen voor een grens van € 355.000 en het toevoegen van 'middeldure' in dit artikel zou impliceren dat gemeenten ook boven deze grens van € 355.000 uit zouden kunnen komen. Daarbij merk ik op dat het beleidsdoel van artikel 7 (vergunningstelsel voor de bewoning van koopwoningen tot € 355.000) wezenlijk anders is dan die van artikelen 40 en 41 (de opkoopbescherming van woningen voor de verhuur), waardoor het verschil tussen deze artikelen ook te rechtvaardigen is.'

Voor deze categorieën woningen is sprake van een grotere vraag dan aanbod (schaarste) en leidt het niet reguleren tot lange wachttijden en verdringing van woningzoekenden die voor de voorziening in hun huisvesting aangewezen zijn op die woonruimten.

Ook voor huurwoningen, waarvoor op basis van het woningwaarderingstelsel een maximale huurprijs onder de huurprijsgrens geldt, maar waarbij tussen verhuurder en huurder een hogere huurprijs is overeengekomen, is een huisvestingsvergunning vereist.

Artikel 3. Vruchteloze aanbidding

Bij gebrek aan belangstelling bij economisch of maatschappelijk gebonden huishoudens voor een koopwoning onder de WOZ waarde grens van €520.000 is altijd de mogelijkheid om deze na een zogenoemde 'vruchteloze aanbidding' te verkopen aan een gegadigde die niet voldoet aan een van de bindingseisen.

Artikel 4 en 5. 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.

Er is gekozen om de oude regeling voort te zetten. Dat wil zeggen dat een vergunning alleen verleend wordt aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het eiland. De omvang van de lijst met woningzoekenden in verhouding tot het aanbod van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste, het geringe aantal mutaties in de huurwoningen en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt dit. Om te zorgen dat de schaarse goedkope en gangbare woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk.

Artikel 6. 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 nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 4.

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. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 7. 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.

Artikel 8. 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, die bestemd is voor verhuur of verkoop. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 9. 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 van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang kan worden gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Als voorbeelden kunnen worden genoemd indicaties op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Zorgverzekeringswet (Zvw).

Hierbij geldt wel de opmerking dat indicaties 'relevant' moeten zijn in relatie tot de specifieke woonruimte. Dit betekent onder meer dat indicaties voor alleen geestelijke ondersteuning normaal gesproken niet van belang zijn bij het bepalen van voorrang.

Met indicaties op grond van de Wmo worden structurele indicaties bedoeld, waarbij situaties met alleen een indicatie voor huishoudelijke hulp niveau 1 worden uitgesloten.

Voor de Zvw gaat het om indicaties voor verzorging of verpleging thuis en niet om bijvoorbeeld een indicatie voor fysiotherapie.

Indien meerdere woningzoekenden met een specifieke indicatie in aanmerking komen voor deze woning, kan de ernst en mate van zorgbehoefte leidend zijn bij het met voorrang toewijzen van de woning.

Artikel 10. Voorrangsregeling vitale beroepsgroepen

In dit artikel wordt de voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen waar een tekort aan is op Schiermonnikoog ondergebracht.

Het derde lid omschrijft de beroepsgroepen die in aanmerking komen. In het zesde lid wordt geregeld dat burgemeester en wethouders nadere regels bij de Huisvestingsverordening kunnen opstellen over de toepassing van dit artikel. De reden hiervoor is dat de regeling vanwege het beperkte woningaanbod moet worden toegespitst op functies waaraan het tekort het meest nijpend is. Dit kan wanneer nodig in samenspraak met de sector worden geïnventariseerd.

Artikel 11. 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.

Hoofdstuk 4 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 12 t/m 17.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- 1) Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
- 2) Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
- 3) Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
- 4) Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 13. 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. Op grond van de Huisvestingswet kan onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad 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. Voorheen was dit belang in de Huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog opgenomen. De beoordeling of sprake is van een geordend woon- en leefmilieu wordt nu echter gezien als een afweging die enkel via het ruimtelijk spoor, het omgevingsplan, dient plaats te vinden. In deze Huisvestingsverordening is deze weigeringsgrond daarom niet meer opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over de juridische grondslag en reikwijdte van vergunningplichten.

Artikel 18 t/m 22. Splitsen van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing 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). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte. Het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte is noodzakelijk om de te vormen gedeelten als appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare woonruimte.

Hoofdstuk 5. Opkoopbescherming

Artikel 22. Aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Onder Algemeen in deze toelichting is deze dringende reden aangetoond.

In het eerste lid is bepaald dat de beschermde woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (verhuurvergunning opkoopbescherming). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte. De vergunningsplicht is ook van toepassing op woonruimten die worden aangekocht ten behoeve van personeelshuisvesting.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat gemeenten en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor woonruimten uit hun bezit (onderdeel e). Om uit te sluiten dat de opkooppraktijk zich kan voordoen bij nieuwbouwwoningen is geen uitzondering opgenomen voor nieuwbouwwoningen. Daarmee geldt het opkoopstelsel ook voor nieuwbouwwoningen (tot de WOZ-waarde grens).

Artikel 23 t/m 27

Deze artikelen vloeien voort uit de wet (artikel 41 e.v.).

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 28. 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, 22 of 41 van de Wet, 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).

Artikel 29. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In het derde en vierde lid van artikel 51 van de Wet is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014 en 2019. 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 het vierde lid van artikel 29 is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens de introkken verordening. Deze inschrijvingen worden

beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Bestaande legaal tot stand gekomen onttrekkingen tot 45% vallen ook onder artikel 29 lid 2 en 3.

Specifiek ten aanzien van de lijst met 80 woningen merken wij het volgende op. In voormalige huisvestingsverordeningen is voor de zogenaamde lijst van 80 woningen bepaald dat een vergunning op grond van de huisvestingsverordening niet nodig was als de woning rechtens in gebruik was als tweede woning of voor recreatieve doeleinden. Met andere woorden, er was geen onttrekkingsvergunning nodig, indien de woning op de 80 woningen lijst stond.

In artikel 29 lid 2 stellen we dat de naast de vergunningen en ontheffingen die zijn verleend, ook genomen besluiten op grond van oude regelgeving van kracht blijven als gedaan onder deze verordening. Deze lijst van 80 woningen valt onder de noemer 'genomen besluiten op grond van oude regelgeving'.

Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen thuis in het ruimtelijk domein en dus in een omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden. Deze aangeduide woningen zijn een vertaling van de lijst die voorheen bij de huisvestingsverordening was opgenomen. Daardoor wordt in het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 29, niet meer specifiek deze lijst benoemd.

In afwijking van het bepaalde in lid 2 geldt dat verleende vergunningen, ontheffingen en genomen besluiten op grond van oude regelgeving komen te vervallen, indien het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan zich tegen dit gebruik verzet

Artikel 30. Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.