

## **Bijlage 1 Toelichting op de huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2019**

### **Toelichting**

#### **Algemeen**

##### Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek 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 goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd. Uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Op grond van artikel 7 lid 2 van de wet mogen de Waddeneilanden ook voor de verkoop bestemde goedkope woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning noodzakelijk is.

De grens is hierbij gelegd op € 300.000,--. Dit bedrag is gerelateerd aan het bedrag van de vorige Huisvestingsverordening + indexatie en afronding.

##### Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – wel een rol spelen.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg. De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

## **Artikelsgewijs**

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

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

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

- economische binding; hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande criteria, die op Vlieland worden gevolgd

- maatschappelijke binding hierbij wordt aangesloten bij de omschrijving in de Huisvestingswet. Als maatschappelijke binding wordt vaak als uitgangspunt genomen dat de woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest op Vlieland;

1. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien. Voor Vlieland wordt dit gedaan door de gemeente Leeuwarden;

2. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;

3. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd. Voor Vlieland is dat beperkt tot het eiland;

Voor het begrip permanente bewoning is aangesloten bij de omschrijving die in de nieuwere bestemmingsplannen is opgenomen.

### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Op de Waddeneilanden is sprake van een unieke situatie.

1. Er is een schaarste aan (goedkope) woningen.

2. De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat werkenden op Vlieland moeten wonen. Zij kunnen niet aan de wal wonen en op Vlieland werken.

3. De gemeente heeft maar zeer beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen.

4. Het bestaande woningbestand is verouderd en bestaat vaak uit kleinere woningen.

5. Veel mensen willen op Vlieland wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt

Artikel 2 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. Woonruimten die niet genoemd zijn in artikel 2 kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht. Op de Waddeneilanden mogen zowel huur- als koopwoningen onder de huisvestingsvergunning worden gebracht. Voor de huurwoningen vallen alle huurwoningen tot de huurgrens van de huurtoeslag onder de regeling. Dit betekent dat alle woningen van Woonfriesland onder de regeling vallen, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Woonfriesland heeft geen geliberaliseerde huurwoningen op Vlieland. Ook de aanleunwoningen van de Uiterdonk vallen onder deze regeling

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

### **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Voor Vlieland is gekozen de regeling zoals die nu wordt gehanteerd voort te zetten door een vergunning alleen te verstrekken aan meerderjarige woningzoekenden die een maatschappelijke dan wel een economisch binding hebben met het eiland.

In de toewijzing van de huurwoningen van Woonfriesland is dit verdisconteerd in de toewijzing. Formeel moet het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen van WoonFriesland gemandateerd worden aan WoonFriesland.

Nu er nog een wachtlijst is van meer dan 150 personen op een woning kan dit worden verdedigd.

Als we de markt voor een ieder vrij zouden geven worden de wachttijden nog langer dan nu het geval is. Veel jongeren, die eigenlijk op het eiland willen blijven, gaan dan weg en gekwalificeerd personeel is moeilijk te krijgen en te houden als er geen passende woonruimte is.

Bij de voorrang van de woningzoekenden geldt geen inkomenseis. Woningzoekende op Vlieland hebben in de huursector geen keuze.

Woonfriesland heeft te maken met een wettelijke inkomensgrens. Komt deze boven de wettelijke grens dan is het mogelijk dat de woning op dat moment niet kan worden toegewezen aan een bepaalde woningzoekende.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning en moeten een woning zoeken op de particuliere huurmarkt met een huur boven de huurtoeslaggrens, dan wel de duurdere koopmarkt.

### **Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In

artikel 23, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 23. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

#### **Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, en indien van toepassing, verblijfstitel en nationaliteit, zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

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 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.[1]

#### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs**

In principe worden woningen bij voorrang toegewezen aan de inschrijver met de hoogste punten, die reageert op het aanbod. Er zijn echter een aantal woningen gelabeld.

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

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

In de verordening is gekozen voor twee labels, namelijk grote gezinwoningen, omdat deze bijzonder schaars zijn op Vlieland en woonruimten met specifieke voorzieningen, bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk en aanleunwoningen. De aanleunwoningen worden bij voorkeur toegewezen aan oudere bewoners.

Als grote woningen worden aangemerkt de huurwoningen aan de Esdoornlaan, de Sparrenlaan, de Lutinelaaan 20, 22, 32, 42 t/m 52, Vuurboetsplein 1 en 5 en de woningen aan de W. de Vlaminghweg 41a t/m f. Deze woningen worden bij voorrang niet toegewezen aan alleenstaanden.

#### **Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Dit wordt geregeld in artikel 3.

## **Artikel 12. Rangorde woningzoekenden**

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

Voor de woningen van Woonfriesland geldt dan de volgende puntenverdeling

1. economische binding: 150
2. per maand van inschrijving: 1
3. voor doorstromers: per maand van bewoning huidige huurwoning 1
4. per keer dat een woningzoekende reageert op een passende woning 5

(met een maximum van 25)

Daarnaast is het volgende van toepassing:

1. de minimumleeftijd voor inschrijvers in het bestand woningzoekenden te bepalen op 18 jaren;
2. een woning slechts te verhuren als het een "passende woning" is gezien de gezinssamenstelling van de woningzoekende;
3. het ruilen van woonruimten tussen huurders en eigen-woningbezitters slechts in uitzonderingssituaties niet toe te staan om daarmee bij te dragen aan de mogelijkheden van inwoners tot het realiseren van een wooncarrière op het eiland;
4. geen woningen te verhuren aan inwoners die in een eigen woning wonen en uit eigen beweging besluiten die woning te verkopen buiten de categorie van mensen met een economische binding zoals toegelicht bij punt 1.;
5. dat na het verhuren van een woning aan een woningzoekende, diens inschrijving in het bestand van woningzoekenden wordt beëindigd;
6. Het weigeren van een woning leidt tot het uitschrijven uit het bestand woningzoekenden.
7. dat woningen in het algemene belang, om maatschappelijke redenen buiten de verdeling gehouden kunnen worden door het college (de eventuele woningadviescommissie gehoord hebbende);
8. dat het college, de eventuele adviescommissie gehoord hebbende, woningen kan verhuren in noodsituaties waarin het toepassen van het puntensysteem tot ongewenste situaties zou leiden (hardheidsclausule, bijv. woning onbewoonbaar na brand).

## **Artikel 13. Vruchteloze aanbieding**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs (voor koopwoningen) is aangeboden.

#### **Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

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 gedeeltelijk 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 en niet terugbouwen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning. 2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar het geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen voegen van meerdere woonruimten'. 3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'. 4. Woningvorming (splitsing): '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. In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.[2]

Op Vlieland wordt artikel 14 voor allen woningen van toepassing verklaard.

#### **Artikel 16 en 17; 20 en 21. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden**

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 respectievelijk 22. 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.[3]

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.[4] In artikel 26 van de wet zijn intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

#### **Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie 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 in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen[5]

#### **Artikel 22. Bestuurlijke boete**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de

overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

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

Hoewel voor deze regeling een BOA noodzakelijk is en de gemeente die op dit moment niet heeft, is de regeling wel opgenomen om als mogelijk is dit met andere gemeenten samen te doen (bijvoorbeeld Fumo) de mogelijkheid is opgenomen.

Bij de hoogte van de bedragen is aangesloten bij de regeling die veel gemeenten hebben (bijv. Amsterdam) het minimum en maximale bedrag komen uit de wet.[Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrechtIn artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt. In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening. In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.]

[1] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

[2] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

[3] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

[4] Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.

[5] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.