

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 woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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

Het uitgangspunt van de Wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de Wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan 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 woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

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

Sturing in de woonruimteverdeling is mogelijk voor de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de Wetgever hierover het volgende aangegeven:

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

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

Het concrete doel van deze verordening is tweeledig. De hoofdstukken 2 en 3 spitsen zich toe op de evenwichtige verdeling van woonruimte. Hoofdstuk 4 heeft ten doel om te voorkomen dat de woningen die bestemd zijn en gebruikt worden voor permanente bewoning, in gebruik worden genomen als tweede woning, geheel of gedeeltelijk recreatief worden verhuurd of (gedeeltelijk) voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit zal namelijk ten koste gaan van het in stand houden van de leefbaarheid en de woonfunctie van het dorp. Indien steeds meer woningen aan de permanente woningvoorraad zouden worden onttrokken, dan zou dit als consequentie hebben, dat meerdere dorpsuitbreidingen onvermijdelijk zullen blijken te zijn om de lokale bevolking te huisvesten. Vanwege de planologische beperkingen op het eiland is dit een ongewenste ontwikkeling die afbreuk doet aan het in stand houden van het karakter van het eiland.

De huisvestingsvergunning

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

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

Artikelsgewijs

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

De meeste begrippen in de verordening spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden...**, permanente bewoning. Met dit begrip wordt op Schiermonnikoog als volgt omgegaan:

De permanente bewoning van een pand is nu gekoppeld aan een inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie. Dit impliceert dat periodieke controle op schijninschrijvingen dient plaats te vinden indien er sprake is van een reëel vermoeden van schijninschrijving.

Met het oog op de praktische uitvoering van de verordening kan hierbij worden vermeld dat van permanente bewoning in de betreffende woning (met uitzondering van personeelshuisvesting) **in elk geval geen sprake** kan zijn als zich de volgende omstandigheden voordoen:

- a. betrokkene staat **niet** in de gemeente Schiermonnikoog ingeschreven op het betreffende adres als bedoeld in de BRP,
- b. betrokkene heeft in een andere plaats, waar hem gedurende het gehele jaar dan wel een aanzienlijk gedeelte van dat jaar een woning ter beschikking staat, nauwere maatschappelijke/sociale en/of economische relaties dan in de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

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

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

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

- Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkopere woningvoorraad.

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

Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 450.000,- Hierbij is uitgegaan van de prijs uit de verordening uit 2015 (€ 300.000,-) plus inflatie indexering, waardeinstijging van woning op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en toekomstige verwachte waardeinstijging en indexatie. Met een prijspeil van €450.000,- valt 92% van de voor permanente bewoning bestemde woonruimten binnen de werking van de Huisvestingsverordening. Daarboven blijven er huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding.

Woonruimten met een huurprijs boven de categorie middeldure woonruimte of woonruimten met een koopprijs boven de koopprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist. Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning. In het kader van de deregulering en vermindering van administratieve lasten voor de burger is deze woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn ook de woonruimten die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van personeel. Als voor het bewonen van deze woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist, dan kan de vergunning vaak niet verleend worden doordat de tijdelijk werknemer niet voldoet aan de bindingseisen. Om initiatieven niet in de weg te staan zijn deze personeelsverblijven uitgezonderd van de vergunningplicht. De zinsnede "naar het oordeel van burgemeester en wethouders" beoogt te voorkomen dat woonruimten ten onrechte worden aangemerkt als personeelsverblijf om de bindingseisen te omzeilen.

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

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

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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

Het is van belang om ook woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de Wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de Wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit

artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking. Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog is expliciet niet toegestaan.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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 lid 1 genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de Wet.

Een huisvestingsvergunning is vereist voor het in gebruik nemen of geven van een woonruimte. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt niet behandeld als de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij na het verkrijgen van de vergunning die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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 of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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 I, van de Vreemdelingenwet 2000. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Zij moeten een woning zoeken op de duurdere huur- en koopmarkt. Uitzondering hierop vormt de woningzoekende die op grond van **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deze verordening (vruchteloze aanbieder) in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

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

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de Wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de Wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. Voor koopwoningen geldt dat de koopprijs niet hoger is dan de waarde bedoeld in artikel 17 lid 1 van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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

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

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

De volgende labels worden bij toewijzing gebruikt om passende huisvesting te bevorderen:

- Grote gezinswoning: zelfstandige woonruimte met ten minste drie volwaardige slaapkamers;
- Gezinswoning: zelfstandige woonruimte met ten minste twee volwaardige slaapkamers;
- Kleine woning: zelfstandige woonruimte met ten minst één volwaardige slaapkamer;
- Studio: zelfstandige woonruimte zonder volwaardige afzonderlijke slaapkamer;
- Seniorenwoning: zelfstandige woonruimte met specifieke voorzieningen. Deze woningen worden geacht tevens geschikt te zijn voor woningzoekende met een medische urgentie.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 33, vierde lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 33.

Er is voor gekozen om deze plicht alleen op te leggen aan de op Schiermonnikoog actieve woningcorporatie. Particuliere verhuurders op Schiermonnikoog verhuren veelal slechts 1 of enkele woonruimten. Voor hen is het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem een te grote last.

Bij het verzoek om inschrijving zal de woningzoekende gevraagd worden een formulier in te vullen, waarop de nodige gegevens worden vastgelegd. Hiermee kunnen de ontwikkeling van de vraag en van de slaagkans van groepen woningzoekenden worden gemonitord. Een woningzoekende kan slechts eenmaal ingeschreven staan en dus niet zowel alleen als met een medeaanvrager.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving doorhalen indien een woningzoekende gedurende een periode van drie jaar, niet actief heeft gereageerd op zijn woonsituatie passende woonruimte, als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Onder actief reageren wordt verstaan dat woningzoekende zich heeft ingeschreven via het systeem op een vrijgekomen huurwoning.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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

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

Begripsomschrijving als bedoeld in artikel 14 (woningtypering)

- a. *Eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin;
- b. *Benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte;
- c. *Bovenwoning*: woonruimte op de eerste verdieping, tevens bovenste woonlaag;
- d. *Seniorenwoning*: zelfstandige woonruimte waarvoor in verband met de fysieke inrichting bij de toewijzing en vergunningverlening een minimum leeftijd van de toekomstige bewoner is vereist van 55 jaar.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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

Bij scholieren/studenten die, in verband met de studiefinanciering, zich gedurende hun studie aan de wal uit hebben laten schrijven bij de gemeente Schiermonnikoog, maar daarvoor en daarna op Schiermonnikoog ingeschreven staan, de studietijd niet beschouwd wordt als uitschrijving. Gedurende de studie worden zij beschouwd als ingezetene, waardoor zij kunnen voldoen aan de maatschappelijke binding. Omdat bij de 6-uit-10 jaar in incidentele gevallen de eis van "onafgebroken ingezetene" onrechtvaardig uitpakte, wordt maatschappelijke binding aangenomen ingeval de betrokkene gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene is geweest.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

Er zijn de volgende indicatiegronden voor een voorrangsverklaring:

- a. Sociale indicatie;
- b. Medische indicatie;
- c. Maatschappelijke indicatie.

Een voorrangsverklaring kan alleen worden verkregen als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een voorrangsverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van (een door) de urgentiecommissie (aangewezen onafhankelijke deskundige) is komen vast te staan dat:

- a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortdurende van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken;
- b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
- c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

De voorrangspositie geldt in principe voor zes maanden. De woonruimte waarvoor de houder van de voorrangsregeling in aanmerking komt, wordt toegewezen met in achtneming van de voorwaarden voor passend toewijzen als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Burgemeester en Wethouders kunnen slechts beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de urgentiecommissie een advies heeft uitgebracht.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

In afwijking van het verbod artikel 21 van de wet kan het college een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen. Deze geldt voor een maximale periode van een half jaar en kan, op aanvraag en binnen het verlopen van de termijn, voor maximaal eenzelfde periode door het college worden verlengd. Als onderdeel van de aanvraag (zie artikel 25 van de verordening) dient de aanvrager aannemelijk te maken dat onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte van maximaal een half jaar en dat een andere oplossing redelijkerwijs niet mogelijk is. Na de tijdelijke onttrekking dient de woning weer geheel permanent bewoond te worden.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken (zie artikel 21 van de Wet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning.

Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

De nieuwe Huisvestingswet 2014 heeft de mogelijkheid geopend om bouwkundige splitsing – in de wet wordt dat woningvorming genoemd – aan een vergunning te binden. De wetgever heeft dit instrument geïntroduceerd voor met name gebieden waarin de woningen gemiddeld al klein zijn. Met het instrument kan verdere opdeling ervan worden tegengegaan.

Voor bouwkundige splitsing is een omgevingsvergunning nodig. Dat is een bouwtechnische toets. Ook wordt daarbij getoetst aan het bestemmingsplan en dus aan ruimtelijke aspecten. Op grond van de huisvestingsverordening wordt nu voor de bouwkundige splitsing (woningvorming) een tweede vergunning toegevoegd. Deze vergunning is gebaseerd louter op het gebruik van de woningvoorraad.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden., Fout! Verwijzingsbron niet gevonden., Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. en Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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 en artikel 22 van de Wet. De vergunning wordt geweigerd als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de

samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

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

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

De Wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene Wet bestuursrecht.

In artikel 35 van de Wet is bepaald dat de boetes in 2018 maximaal de volgende bedragen mogen bedragen:

Overtreding van artikel 8 eerste lid (in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning): € 415.

Overtreding van artikel 8, tweede lid (in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning), artikel 21 (onttrekking, samenvoeging of omzetting zonder vergunning), artikel 22 (splitsing zonder vergunning) en artikel 26 (handelen in strijd met voorschriften van de vergunning): € 20.750.

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

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. de overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekkingen in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Derde lid

De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.

Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding"?

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als "opnieuw dezelfde overtreding".
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

Termijn van vijf jaar: De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/ beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.

De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

Vierde lid

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Wet aangegeven maximale bedragen.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

De nieuwe verordening treedt op 1 maart 2020 in werking. De oude verordening vervalt op dezelfde datum in 2024.

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

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

De besluiten genomen in het kader van de Huisvestingsverordening 2011, 2015 en 2019 aangaande de 'tweede woninglijst' blijven onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt.