

## **Bijlage 1 Toelichting op de huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2020**

### **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 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. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope en gangbare voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven:

*‘Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, 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.

##### *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.

##### *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.

## **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 definities hieronder weergegeven:

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;

Economisch-maatschappelijke binding wordt in a gedefinieerd als de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Vlieland. Het duurzaam verrichten van arbeid houdt in dat de woningzoekende kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Vlieland. Dit kan worden aangetoond door het overleggen van een arbeidsovereenkomst voor de duur van tenminste één jaar en met een omvang van tenminste 20 uren per week gemiddeld. Zelfstandigen moeten aantonen dat hun bedrijf staat ingeschreven en daadwerkelijk is gevestigd in de gemeente Vlieland.

Er is sprake van “permanente bewoning” wanneer iemand de woning gebruikt als hoofdverblijf. Naast de verplichting tot inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie personen, zal uit feiten en omstandigheden moeten blijken dat de ingeschrevene ook daadwerkelijk de woning als hoofdverblijf gebruikt. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij het criterium vastgesteld in het Bestemmingsplan Kom 2011 waarin staat dat de woonruimte 2/3 van de tijd als woonruimte moet worden gebruikt in een aangesloten periode van 90 dagen en minimaal 50 overnachtingen in de maanden december, januari en februari. Andere feiten en omstandigheden kunnen echter ook leiden tot het wel of niet kwalificeren als hoofdverblijf.

Indien en voor zover er niet wordt voldaan aan het begrip permanente bewoning, dan kan – bij gebreke van een onttrekkingsvergunning – krachtens het hierna nog te bespreken artikel 11 van de Huisvestingsverordening worden gehandhaafd.

Als permanente bewoning wordt tevens gezien het in gebruik geven van een pand voor bewoning door personeel, volgens een langdurige huurovereenkomst voor minimaal vier dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal één jaar worden aangegaan. Voor deze personen geldt niet het vereiste dat ze zich moeten inschrijven in de BRP maar dus wel dat ze een langdurige huurovereenkomst moeten hebben.

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

Op de Waddeneilanden is sprake van een unieke situatie.

1. Er is een schaarste aan (goedkope) woningen.
2. De leefbaarheid in de gemeente staat onder druk

3. 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.
4. De gemeente heeft maar zeer beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen.
5. Veel mensen willen op Vlieland wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt.
6. Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkope woningvoorraad.

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, zoals toegelicht bij algemeen, zowel huur- als koopwoningen onder de huisvestingsvergunning worden gebracht.

#### *Huurwoningen*

Voor de huurwoningen vallen alle huurwoningen tot de huurgrens van de huurtoeslag onder de regeling. Dit betekent dat in ieder geval 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 het zorgcentrum vallen onder deze regeling. Voordat de inschrijving in de BRP van de gemeente kan plaatsvinden moet een huisvestingsvergunning verkregen worden. Dit kan aangevraagd worden via de balie van het gemeentehuis of via de website van de gemeente. De criteria voor het ontvangen van een vergunning worden weergegeven in artikel 3 van deze verordening.

#### *Koopwoningen*

Het indexeren van de prijs uit de oude verordening (€ 300.000,-) afgerond naar een werkbaar getal zou leiden tot een koopprijsgrens van € 350.000,-. Hiermee zou de werking van de verordening worden beperkt tot slechts een deel van de woningmarkt waarop zich de schaarste en verdringing voordoet. Het is van belang dat ook het middensegment van de gangbare koopwoningen bij voorrang beschikbaar blijft voor huishoudens die economisch- maatschappelijk zijn gebonden aan Vlieland. Ook hierbij geldt dat er voorafgaand aan de inschrijving in de BRP een huisvestingsvergunning moet zijn verkregen.

Om tot een juiste prijs te komen voor koopwoningen is in kaart gebracht welke bedragen er afgelopen jaren zijn betaald voor woningen met de bestemming "wonen".

In de afgelopen vijf jaren (juli 2014 – juli 2019) zijn in de volgende prijscategorieën woningen (met permanente woonbestemming) verkocht:

Prijscategorie	Aantal	Percentage	Cumm. %
€150.000 - €200.000	6	9%	9%
€200.000 - €250.000	8	12%	21%
€250.000 - €300.000	10	15%	36%
€300.000 - €350.000	11	17%	53%

€350.000 - €400.000	12	18%	71%
€400.000 - €450.000	8	12%	83%
€450.000 - €500.000	3	5%	88%
€500.000 - €550.000	1	2%	90%
€550.000 of meer	7	11%	101%
<b>Totaal</b>	<b>66</b>		

Uit dit overzicht blijkt, dat er in de afgelopen vijf jaren 66 woningen (met permanente woonbestemming) zijn verkocht. Daarvan zijn de meeste woningen verkocht in de prijscategorie €350.000 - €400.000 euro.

83% van de woningen worden verkocht onder de €450.000,-. De woningen boven deze prijs worden slechts enkel verkocht en voor uiteenlopende bedragen soms ver boven de €550.000,- euro. Je zou dus kunnen stellen dat de meeste schaarste en verdringing plaatsvindt in de prijscategorie tot €450.000,-. De grens voor vergunningsplichtige woningen zou zich dus rond deze grens moeten bevinden of er vlak boven.

Op basis van het bovenstaande is gekozen voor een kooprijsgrens van €450.000,-. Opgemerkt zij dat, bij gebrek aan belangstelling bij economisch- maatschappelijk gebonden huishoudens voor een koopwoning onder deze kooprijsgrens, altijd de mogelijkheid bestaat om deze na een zogenoemde 'vruchteloze aanbidding' (zie artikel 10) te verkopen aan een gegadigde die niet voldoet aan een van de bindingseisen.

### **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 economische-maatschappelijke binding hebben met het eiland. In de toewijzing van de huurwoningen van Woonfriesland is dit verdisconteerd.

Nu er nog een wachtlijst is van meer dan 300 personen, kan de voorrang van economische gebundene 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 aan de bovenkant geen inkomenseis. Woningzoekende op Vlieland hebben in de huursector geen keuze. 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 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 20, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 20. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

De bepaling onder lid 4 sub e, “de woningzoekende gedurende drie jaar niet actief heeft gereageerd op een passende woonruimte”, is nieuw in deze verordening. Voor de huidige woningzoekenden die staan ingeschreven in het systeem van woningzoekenden geldt dat ze, vanaf de ingangsdatum van deze verordening, indien ze drie jaar niet reageren op een passende woonruimte, eveneens uit dit systeem kunnen worden verwijderd. Indien er in drie jaar zeer weinig passende woonruimte ter huur worden aangeboden kan het college ervoor kiezen dit met een jaar op te schorten.

#### **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.<sup>1</sup>

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte, 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 voorrangregel uit het tweede lid.

In de verordening is gekozen voor drie labels, namelijk gezinswoningen, grote gezinswoningen en woonruimten met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk en aanleunwoningen). Als gezinswoningen worden aangemerkt de huurwoningen van tenminste 60m<sup>2</sup> en tevens drie slaapkamers. Deze woningen worden bij voorrang toegewezen aan meerpersoonshuishoudens.

Als grote woningen worden aangemerkt de huurwoningen aan de Esdoornlaan, de Sparrenlaan, de Lutinelaan 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 toegewezen aan huishoudens van tenminste drie personen waarvan minimaal één kind. Kinderen worden in dit geval gedefinieerd als personen die:

- op het moment van toewijzen van de woning tot het huishouden van de woningzoekende behoren;
- op dat moment niet ouder zijn dan 15 jaar;
- die in de BRP als inwoner van de gemeente Vlieland staan geregistreerd;
- en die, als ze leerplichtig zijn, staan ingeschreven als leerling van de school De Jutter op Vlieland.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

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

Dit wordt geregeld in artikel 3.

## **Artikel 9. Rangorde woningzoekenden**

Artikel 9 is bedoeld om de rangorde te bepalen wanneer er meer gelijkgestelde gegadigden zijn voor eenzelfde woonruimte, Er geldt hiervoor een puntensysteem welke duiding geeft aan de inschrijfduur.

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

Overige beleidsregels bij de toewijzing van huurwoningen:

4. 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;
5. inwoners die in een eigen woning wonen en deze uit eigen beweging besluiten te verkopen buiten de categorie van mensen met een economisch-maatschappelijke binding, kunnen pas punten voor inschrijfduur opbouwen vanaf het moment dat hun woning verkocht is.
6. dat woningen in het algemene belang, om maatschappelijke redenen buiten de verdeling gehouden kunnen worden door het college (de eventuele woningadviescommissie gehoord hebbende);
7. dat het college, de eventuele woningadviescommissie gehoord hebbende, woningen kan verhuren in noodsituaties waarin het toepassen van het puntensysteem tot ongewenste situaties zou leiden (hardheidsclausule).

## **Artikel 10. Vruchteloze aanbieding**

Wanneer het na dertien weken niet is gelukt de woning te verkopen/verhuren aan iemand die over economische binding beschikt dan kan beroep worden gedaan op vruchteloze aanbieding.

De wijze van publicatie is weergegeven in artikel 6.

De eigenaar dient aan het college van burgemeester en wethouders aannemelijk te maken het vruchteloos te hebben aangeboden. Dit moet worden onderbouwd met bijvoorbeeld een taxatierapport van een onafhankelijke derde.

## **Artikel 11. 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 tevens verstaan het slopen en niet terugbouwen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning. NB. Het gaat erom dat de aangewezen woning voor permanente bewoning in gebruik wordt genomen. Het woord "eigenaar" in artikel 11 van deze verordening gaat erover dat de eigenaar ervoor verantwoordelijk is dat de aangewezen woonruimte niet zonder onttrekkingsvergunning aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken. Oftewel: het is de eigenaar die verantwoordelijk is, ook al zou een huurder de aangewezen woonruimte onttrekken aan de bestemming tot bewoning. Het doel van het aanwijzen van een vergunningplicht is het tegengaan van het onrechtmatig gebruiken van een woning als tweede woning of als recreatiewoning. Uitgangspunt is en blijft dat de daarvoor bestemde woningen permanent moeten worden bewoond. Voor een toelichting op het begrip "permanente bewoning" wordt verwezen naar de toelichting in artikel 1 van deze verordening. Wanneer er geen sprake is van permanente bewoning en er ook geen

onttrekkingsvergunning door het college is afgegeven, dan wordt er in strijd gehandeld met artikel 11 van deze verordening en kan er op basis van dit artikel worden gehandhaafd. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.<sup>2</sup>

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).

Op Vlieland wordt artikel 11 voor allen woningen van toepassing verklaard.

### **Artikel 13 en 14; 17 en 18. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden**

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 respectievelijk 22. Uitgangspunt is het behoud van de woonruimtevoorraad. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan onder andere een onttrekkingsvergunning worden verleend. In dat geval zal het belang van de onttrekking groter moeten zijn dan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad. Men kan hierbij denken aan het overlijden van de eigenaar.

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.<sup>3</sup> In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

### **Artikel 15. 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.

### **Artikel 19. Bestuurlijke boete**

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

---

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

<sup>3</sup> Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.

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. Het college van 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). 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 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht**

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 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.