

Huisvestingsverordening Terschelling 2015, wijziging 2018

De raad van de gemeente Terschelling;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling d.d. 10 oktober 2017;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 11, 14, 17, 20 tot en met 21, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen een wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2015. De toelichting bij de verordening wordt overeenkomstig gewijzigd.

De wijziging betreft de 1e zin van artikel 2.1.b van de Huisvestingsverordening Terschelling 2015. Deze zin wordt als volgt gewijzigd: woonruimte gelegen in de gemeente Terschelling met een koopprijs beneden € 393.000.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- actief woningzoekende: een woningzoekende die in de 3 kalenderjaren voorafgaand aan de woningtoewijzing in elk kalenderjaar op minimaal 3 in dat kalenderjaar door de woningcorporatie te huur aangeboden woningen heeft gereageerd.
- bedrijfsmatige exploitatie: de eigenaar verhuurt of verkoopt drie of meer woonruimten of houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting of de exploitatie van onroerend goed. Bedrijven die woonruimte bieden aan eigen personeel vallen hier tevens onder. Onttrekking van woonruimte is bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Samenvoeging van woonruimte is bedrijfsmatig, als de eigenaar zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting of exploitatie van onroerend goed.
- bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
- eigenaar: (voor zover niet anders is bepaald) degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de erfpachter, de vruchtgebruiker, de gerechtigde tot een appartementsrecht of degene die door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- ingezetene: degene die in de basisregistratie personen van de gemeente Terschelling is opgenomen en feitelijk in de gemeente Terschelling zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet;
- permanente bewoning: het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

- wet: Huisvestingswet 2014;

- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;

- woonruimte (bestemd of geschikt voor bewoning): woonruimte die ingevolge het bestemmingsplan voor permanente bewoning is bestemd.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

. De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

a. woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

b. woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling met een koopprijs beneden €393.000,-. De koopprijs wordt jaarlijks, voor het eerst in januari 2017, aangepast op basis van de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen voor alle woningen in Nederland. De indexatie vindt plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. woonruimten bestemd voor inwoning;

b. woonruimten bedoeld voor studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz;

c. woonruimten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;

d. onzelfstandige woonruimten

e. bedrijfswoningen

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

meerderjarige woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Terschelling, waarbij geldt dat bij tenminste één van de meerderjarige leden van het huishouden van deze binding sprake moet zijn.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden.

2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.

3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 5. Aanvraag, inhoud huisvestingsvergunning

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

2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;

b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;

c. bij huurwoningen: adres en huurprijs van de te betrekken woonruimte, naam en adres van de verhuurder;

d. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;

e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;

f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;

g. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Terschelling aantonen

h. bij huurwoningen: de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder;

i. bij koopwoningen: de koopovereenkomst of koopakte;

j. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbidding.

3. De 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 trekken de huisvestingsvergunning in indien de vergunninghouder niet binnen een half jaar na verlening van de vergunning de in de vergunning vermelde woonruimte in gebruik heeft genomen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
 - a. grote gezinswoning;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke- of nultredenwoning),
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 - a. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of nultredenwoning) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Terschelling.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

Vervallen.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Vervallen

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

Vervallen

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, waarbij binnen deze categorie voorrang verleend wordt aan de actief woningzoekende met de langste inschrijvingsduur;
 - b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt, waarbij binnen deze categorie voorrang verleend wordt aan de actief woningzoekende met de langste inschrijvingsduur en
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen verhuurders in overleg met de gemeente nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 3 maanden tevergeefs is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 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 6 hebben aangeboden. De eigenaar die een koopwoning aanbiedt via een makelaar, en de makelaar biedt deze woonruimte aan op een internetpagina die voldoet aan artikel 6, kan volstaan met eenmalig plaatsen op internet als de aanbieding continu op deze internetpagina vindbaar blijft zolang de woning niet is verkocht.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

4. De eigenaar moet schriftelijk aan burgemeester en wethouders verslag uitbrengen over het verloop van de aanbestedingsprocedure en tevens aantonen dat de aanbidding in overeenstemming met het bij en krachtens de Huisvestingswet 2014 en deze verordening bepaalde heeft plaatsgevonden.
5. 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.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling 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;
- 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;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
- d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:

Artikel 15. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres en woonplaats van de eigenaar;
 - b. adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur- of koopprijs, het aantal kamers, een bouwkundige plattegrond (schaal 1:100) met vermelding van functies, een bouwkundige doorsnede met vermelding van hoogtematen, het woonoppervlak (m²), de woonlaag/woonlagen en een onderhoudsindicatie betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
 - d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur- of koopprijs, het aantal kamers, een bouwkundige plattegrond (schaal 1:100) met vermelding van functies, een bouwkundige doorsnede met vermelding van hoogtematen of de omgevingsvergunning, het woonoppervlak (m²), het aantal onzelfstandige woonruimten en het aantal bewoners.
3. 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.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
- b. van de vergunning kan slechts gebruik gemaakt worden nadat eventuele overige voor de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming vereiste vergunningen zijn verleend.

Artikel 17. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet 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 onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning, of
- c. het verlenen van de vergunning kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Vervallen.

Artikel 19. Aanvraag vergunning

Vervallen.

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften

Vervallen.

Artikel 21. Weigeringsgronden

Vervallen.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8 of 21 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete bedraagt:
 - a. € 400,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning
 - b. € 3.000,- (en bij herhaling € 5.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie;
 - c. € 6.000,- (en bij herhaling € 10.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie;
 - d. € 10.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.000,-) voor een huurder die zijn woonruimte zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald.
 - e. € 15.000,- (en bij herhaalde overtreding € 20.000,-) voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 23. Overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening 2004 van de gemeente Terschelling wordt op 1 juli 2015 ingetrokken.
2. Bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 24. 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 25. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 30 juni 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Terschelling 2015.
Toelichting Huisvestingsverordening Terschelling 2015
Vastgesteld 23 juni 2015. Gewijzigd 21 november 2017.

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.

De huisvestingsverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak, die er toe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. Het Woonplan Terschelling 2008-2016, de prestatieovereenkomst met woningstichting de Veste, de aanpak van onrechtmatige bewoning, 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 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 is mogelijk voor 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.

Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope 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 corporatie.

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 leefbaarheids-overwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – 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.

De conceptverordening is besproken met woningcorporatie de Veste, huurdersvereniging de Brandaris, ANBO afdeling Terschelling en de lokale makelaars. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt. De concept verordening heeft ook 6 weken voor de inspraak ter visie gelegen. De overlegverslagen en ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen Huisvestingsverordening Terschelling 2015 en daarin puntsgewijs van een reactie en conclusie voorzien. Daar waar de raad in de ontvangen

reacties aanleiding heeft gezien om wijzigingen ten opzicht van het concept aan te brengen zijn deze wijzigingen doorgevoerd in de verordening en deze toelichting.

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 Huisvestingswet 2014 (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Dit geldt bijvoorbeeld voor de begrippen "maatschappelijke binding" en "economische binding".

Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- b. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
- e. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- f. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- g. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- h. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- i. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens.. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens vallen niet onder de definitie van woonruimte.

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 bijvoorbeeld recreatiewoningen, zijn geen woonruimten in de zin van de wet.

De definitie van onzelfstandige woonruimte is opgenomen om de grens te kunnen trekken met inwoning. Onzelfstandige woonruimte kan wel onder de werking van de verordening vallen, inwoning valt er niet onder.

Wanneer de woonruimte beschikt over een eigen toegang, keuken en toilet is er sprake van zelfstandige woonruimte. Het begrip is van belang bij woningonttrekking.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

- mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

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. In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder b tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor beide categorieën is dit van toepassing op de gehele grondgebied van de gemeente Terschelling.

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

Er is een schaarste aan goedkope huur- en koopwoningen.

De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die een baan hebben op Terschelling 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 Terschelling te werken.

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

Veel mensen willen op Terschelling 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 (Nederland 40:60, Terschelling 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 goedkope woningvoorraad. Als huur- en kooprijsgrenzen zijn dezelfde grenzen aangehouden als in de laatste wijziging van de Huisvestingsverordening 2004. Voor de huurprijsgrens is dit de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat. Deze grens wordt over het algemeen jaarlijks verhoogd. Per 1 januari 2015 is deze grens € 710,68. Voor deze categorie 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. Zie hiervoor ook de toelichting bij artikel 3.

De gemeenteraad heeft op 23 april 2013 de kooprijsgrens gesteld op € 373.000 en besloten dat deze grens jaarlijks geïndexeerd wordt. De onderbouwing is opgenomen in de "Notitie verhoging kooprijsgrens". De overwegingen in deze notitie zijn nog actueel. De notitie is dan ook toegevoegd aan deze toelichting.

Op 24 juni 2014 heeft de gemeenteraad besloten de wijze van indexatie aan te passen. De kooprijsgrens wordt nu jaarlijks in januari aangepast aan de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland. Op basis van deze indexatie bedraagt de kooprijsgrens in 2015 € 363.000.

In de Huisvestingsverordening Terschelling 2015 is een aangepaste jaarlijkse indexatie opgenomen. Dit omdat de makelaars aangegeven hebben dat de prijsontwikkeling op Terschelling circa 2 jaar achterlopen op de prijsontwikkeling aan de wal.

De kooprijsgrens wordt voor het eerst in januari 2017 en vervolgens jaarlijks in januari aangepast aan de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland. Dit gebeurt in 2017 op de volgende wijze:

Kooprijsgrens 2017= kooprijsgrens 2016 x PIC Bestaande Koopwoningen NL december 15

PIC Bestaande Koopwoningen NL januari 2015

En vervolgens jaarlijks op basis van het gegevens uit het erop volgende jaar. De nieuwe kooprijsgrens wordt door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens bekendgemaakt

In 2016 vindt geen indexatie plaats omdat de prijsontwikkeling over 2014 al is meegenomen in de in 2015 vastgestelde kooprijsgrens.

Met toepassing van bovenstaande indexatiewijze heeft de gemeenteraad op 20 december 2016 besloten de kooprijsgrens met ingang van 1 januari 2017 vast te stellen op € 373.000,

Met toepassing van bovenstaande indexatiewijze heeft de gemeenteraad op 21 november 2017 besloten de kooprijsgrens met ingang van 1 januari 2018 vast te stellen op € 393.000.

Met deze grens wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Daarbij blijven er reële huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens of de kooprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist. Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning. Ook is geen vergunning vereist voor woonruimte bedoeld voor bewoning door studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz. Dit omvat de woonruimten behorende tot de campus/het internaat, maar bijvoorbeeld ook de "rangerswoningen" aan de Prinses Margrietlaan. Deze woonruimten zijn specifiek bedoeld voor studenten van het MIWB en kennen een hoge mutatiegraad. 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 tijdelijke personeel. Diverse werkgevers ontwikkelen initiatieven tot het zelf huisvesten van personeel met een tijdelijk dienstverband (seizoenspersoneel). Als voor het bewonen van deze woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist, dan kan de vergunning vaak niet verleend worden doordat de tijdelijk werknemen niet voldoet aan de bindingseisen. Om de initiatieven niet in de weg te staan zijn deze personeelsverblijven uitgezonderd van de vergunningplicht. De zinsnede "naar het oordeel van burgemeester en wethouders" beoogd te voorkomen dat woonruimten ten onrechte worden aangemerkt als personeelsverblijf om de bindingseisen te omzeilen.

Door middel van de onttrekkings- of omzettingsvergunning 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. Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: een woning in of bij een gebouw of op

of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Er is dus sprake van een bedrijfswoning als het noodzakelijk is, uit het oogpunt van toezicht of bedrijfsvoering, dat bij het bedrijf gewoond wordt. Het hoofdkomen van de bewoner van de bedrijfswoning is afkomstig van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

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.

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 artikel 13 van deze verordening (vruchteloze aanbidding) 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 in de goedkope voorraad rechtvaardigt dit naar onze mening. Per november 2014 gaat het om de volgende aantallen:

Aanbod:

- Het aanbod van huurwoningen is beperkt: Woningstichting de Veste bezit 398 huurwoningen. 99,8 % hiervan heeft een huur tot € 699,48 (huurprijsgrens 2014).
- Nieuwbouw van huurwoningen vindt niet plaats. De Veste heeft, sinds zij actief is op het eiland (2010), geen huurwoningen gebouwd. In 2008 zijn de laatste sociale huurwoningen gerealiseerd (Noordermiede).
- Het aanbod van koopwoningen is redelijk (circa 50 woningen), maar van dit aanbod heeft 50% een vraagprijs boven de op het moment van inventarisatie geldende koopprijsgrens (> € 358.000). Slechts 3 te koop staande woningen hebben een vraagprijs beneden € 226.000, de grens tot waar op grond van de prestatieafspraken met de Veste sprake is van een sociale koopwoning.
- Er is nauwelijks aanbod van bouw kavels. De gemeente heeft voor het laatst in 2008 bouwgrond uit kunnen geven (Noordermiede). Particuliere bouw mogelijkheden zijn, door een restrictief provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, nauwelijks beschikbaar.

Vraag:

- De vraag naar huurwoningen is groot; Uit cijfer van de Veste blijkt dat momenteel 424 personen ingeschreven staan als woningzoekend. Daarvan zijn 331 actief reagerend.
- Er is vraag naar bouw kavels: Bij de gemeente staan momenteel 19 belangstellenden voor een bouw kavel ingeschreven.
- De mutatiegraad in de huurwoningen is laag: gemiddeld zijn in de jaren 2011-2014 15 woningen van huurder veranderd.
- De schaarste doet zich, volgens opgave van de Veste, voor in alle prijsklassen, woningtypen en doelgroepen. De vraag naar woningen op West-Terschelling is het grootst. Appartementen voor de doelgroep senioren zijn het minst in trek.

In de notitie "Verhoging koopprijsgrens" uit 2013 is onderbouwd waarom het in het belang van het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte is om de koopprijsgrens te verhogen. Deze notitie is nog actueel.

Daarmee is voldoende aangetoond dat er sprake is van schaarste in het huursegment tot de huurtoeslaggrens en in de koopsector tot de huidige koopprijsgrens.

Daarbij is sprake van verdringing van kwetsbare groepen ten gevolge van de schaarste. Woningzoekenden staan lang op een wachtlijst. De gemiddelde inschrijvingstijd voor een huurwoning is momenteel 31 maanden. De korte inschrijvingstijd voor een seniorenwoning is de oorzaak van de relatief korte gemiddelde zoektijd. Gemiddeld komen er slechts 15 huurwoningen per jaar vrij. De doorstroming is

dan ook zeer beperkt. Goedkope koopwoningen zijn feitelijk niet beschikbaar. Voor de beroepsbevolking is het daardoor moeilijk aan passende woonruimte te komen.

Het onderzoek van Partoer uit eind 2013 onder jong volwassen op Terschelling onderschrijft deze noodzaak. De jongeren waardeerden de woningmarkt met een 4,0. Er is te weinig aanbod van goedkope woningen (zowel huur als koop) en er zijn te weinig nieuwbouwwoningen voor starters. Veel jongeren hebben door de huidige woningmarkt momenteel niet de mogelijkheid om zelf een woning te betrekken. De jongeren kunnen niet genoeg lenen van de bank om een huis te kopen en trekken daardoor soms naar de vaste wal, terwijl ze wel op het eiland zouden willen wonen. Voor de gemeenschap is het, met het oog op demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening, van belang te voorkomen dat dit deel van de beroepsbevolking door het ontbreken van passende huisvesting kiest voor verhuizing naar de wal.

Daarnaast is het moeilijk voor werkgevers om gekwalificeerd personeel te krijgen en te behouden als er geen passende woonruimte is.

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.

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 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 vorm vrij.

Er is voor gekozen om deze plicht alleen op te leggen aan de op Terschelling actieve woningcorporatie en marktpartijen die beroepsmatig werkzaam zijn in de volkshuisvesting. Deze laatste groep is toegevoegd, omdat zij naar verwachting een steeds grotere rol op de woningmarkt gaan spelen. Particuliere verhuurders op Terschelling verhuren veelal slechts 1 of enkele woonruimten. Voor hen is het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem een te grote last.

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, 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 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.

De wijze van bekendmaking geldt voor alle goedkope huur- en koopwoningen beneden de in artikel 2 van de verordening opgenomen prijsgrens. Bekendmaking moet in ieder geval plaatsvinden op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke internetpagina. Dit kan een eigen website van de corporatie of makelaar zijn, of sites als Funda, Jaap, Huizenzoeker e.d.. Daarnaast staat het de aanbieder vrij om aanvullend op andere wijze te adverteren, bijvoorbeeld via een advertentie in 'de Terschellinger'. De bekendmaking vermeldt de huur- of koopprijs van de woonruimte. In artikel 17 van de wet is voorgeschreven dat dit een realistische prijs moet zijn. 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 mag de koopprijs niet hoger zijn dan de WOZ waarde.

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 gedurende 3 maanden met voorrang voor de woonruimte in aanmerking te kunnen laten komen.

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 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.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

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).

Het gemeentelijk beleid op dit gebied wordt voortgezet. Dat wil zeggen dat bij scholieren/studenten die, in verband met de studiefinanciering, zich gedurende hun studie aan de wal uit hebben laten schrijven, maar daarvoor en daarna op Terschelling 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. Van economische binding is sprake als de woningzoekende vast werk heeft op Terschelling voor gemiddeld minimaal 18 uur per week. Het werk moet verband houden met Terschelling. Ook moet het noodzakelijk zijn dat er voor het verrichten van dat werk op Terschelling gewoond wordt. Economische binding wordt ook aangenomen bij een tijdelijke arbeidsovereenkomst waarvan de werkgever verklaard heeft dat het de bedoeling is om het dienstverband voort te zetten. Zelfstandigen moeten aantonen dat zij voor de voorziening in hun (hoofd)bestaan een belang hebben bij vestiging op Terschelling. Daarbij moet sprake zijn van minimaal een vergelijkbare arbeidsomvang als bij een vast dienstverband.

In artikel 3 van deze verordening is bepaald dat uitsluitend maatschappelijk of economisch gebonden personen in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Uitzondering daarop vormt de vruchteloze aanbidding. Nadat voldaan is aan de voorwaarden van de vruchteloze aanbidding kan ook vergunning verleend worden aan personen zonder binding aan het eiland. Feitelijk maakt dit een voorrangsregeling overbodig. Om over de bij de toewijzing, ten opzichte van andere woningzoekenden waarvoor een voorrangsregeling geldt, geen enkele onduidelijkheid te laten bestaan is deze bepaling toch gehandhaafd.

Nieuw is dat wij woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, mits aan de in de toelichting van artikel 8 opgenomen voorwaarden wordt voldaan, beschouwen als maatschappelijk gebonden aan Terschelling. Landelijk en gemeentelijk (sociaal) beleid gaat er van uit dat hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarvoor een beroep doen op mantelzorg. (Rijks) bouwregelgeving maakt vergunningvrij bouwen van mantelzorgwoningen mogelijk. Personen die op Terschelling komen wonen om mantelzorg te geven of te ontvangen zullen echter veelal niet voldoen aan de bindingseisen. Om te voorkomen dat de huisvestingsregelgeving het langer zelfstandig wonen met hulp van mantelzorgers belemmert is in de toelichting bij de verordening opgenomen dat zij die mantelzorg verlenen of ontvangen maatschappelijk gebonden zijn.

Een mantelzorger, of degene die mantelzorg nodig heeft, wordt beschouwd als maatschappelijk gebonden als voldaan wordt aan de definitie uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, het verkrijgen

van zorg of verlenen van zorg langdurig en onbetaald plaatsvindt, er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiende uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Aangezien op Terschelling sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden op grond van de provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro kan deze voorrang voor aan het eiland gebonden personen gelden voor het gehele aanbod waarvoor op grond van artikel 3 van deze verordening een huisvestingsvergunning is vereist. Dat sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt ook door het Rijk erkend. Zie hiervoor de motivatie voor het uitsluitend op de Waddeneilanden mogelijk maken van een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Besloten is om geen urgentieregeling op te nemen. Effectief worden er weinig woningen aangeboden op Terschelling en een urgentie regeling frustreert waarschijnlijk de reguliere toewijzing teveel. De kans is aanwezig dat er nog louter op urgentie toegewezen wordt. Naast minder regels betekent dit een beperking van de werkdruk voor de gemeente en de corporatie. De in het verleden opgedane ervaringen met de aanvragen om een urgentieverklaring en de medische indicatiestelling leren dat de behandeling van de aanvragen en de bezwaar- en beroepsprocedures veel inzet en tijd vergt.

Door geen urgentieregeling op te nemen wordt tevens voorkomen dat voorrang gegeven moet worden aan verblijfsgerechtigden (vergunninghouders), woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met relationele problemen of geweld en woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen. Zij gaan dus niet voor op economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekenden.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Vervallen

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

Vervallen

Artikel 12. 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.

Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woonruimte gaat als hoofdlijn de voorrangsregel voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8. Grote gezinswoningen en woningen met specifieke voorzieningen worden met voorrang toegewezen aan gebonden huishoudens die voldoen aan de in artikel 7 opgenomen criteria. Bij meerdere gegadigden heeft de actief woningzoekenden met de langste inschrijvingsduur voorrang. Het begrip "actief woningzoekend" is toegevoegd op suggestie van de woningstichting. Met hen is afgestemd wanneer iemand beschouwd wordt als actief woningzoekend. In de begripsbepalingen is dit omschreven. Reden voor deze toevoeging is dat veel woningzoekenden zich preventief inschrijven. Deze preventieve inschrijvers hebben een woonwens op termijn. De verordening beoogt het geringe aantal vrijkomende woningen met name toe te wijzen aan woningzoekenden met een dringende woningbehoefte.

In het oude systeem kwamen niet de woningzoekenden met een dringende woningbehoefte, maar vooral lang ingeschrevenen met een woonwens als eerste aan bod. Starters/jongeren met een directe woningvraag komen daardoor moeilijk aan de beurt.

Van actief woningzoekenden mag verwacht worden dat zij minimaal 3 x per jaar reageren, ook als zij nog maar net ingeschreven staan. Zou er gekozen worden voor een lagere frequentie van jaarlijks reageren, dan is iedereen actief woningzoekend en levert het onderscheid tussen actief en passief woningzoekenden onvoldoende schifting op.

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegenovergesteld aan vergunninghouders en woningzoekenden komende uit een voorziening voor tijdelijke

opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

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 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 woningwaarderingssysteem, of, als dit systeem niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. Voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan de WOZ waarde.

In artikel 13 van de concept verordening is de procedure van de vruchteloze aanbieding geregeld. Hierin is opgenomen dat de eigenaar de woonruimte tenminste tweemaal overeenkomstig artikel 6 moet aanbieden. Volgens artikel 6 moet dit in ieder geval door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in de Terschellinger.

Deze handelwijze geldt voor verkoop van huur- als koopwoningen. Voor bijvoorbeeld het aanbieden van huurwoningen door Woningstichting de Veste of het aanbieden van een koopwoning door een particulier wordt het van belang geacht dat het aanbod 2 maal plaatsvindt voordat sprake is van vruchteloze aanbieding.

Voor de corporatie betekent dit dat de beschikbaarheid van de woonruimte ten minste tweemaal op, in ieder geval, hun website bekend zijn gemaakt. Particuliere verkopers van woonruimten zullen de woonruimte in ieder geval ten minste tweemaal in "de Terschellinger" aan moeten bieden. Als gekozen wordt voor een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad dan moet er een redelijke tijd tussen de twee publicaties zitten.

Door middel van een uitzonderingsbepaling is tegemoet gekomen aan de wens van de makelaars om voor de koopwoningen te volstaan met 1 maal aanbieden op internet en deze aanbieding continu te laten staan. De eigenaar die een koopwoning aanbiedt via een makelaar, en de makelaar biedt deze woonruimte aan op een internetpagina die voldoet aan artikel 6, kan volstaan met eenmalig plaatsen op internet als de aanbieding continu op deze internetpagina vindbaar blijft zolang de woning niet is verkocht.

Ook bij verkoop via een makelaar moet voor het overige het aanbod plaatsvinden op de in de verordening voorgeschreven wijze.

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: 'woonruimte 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. Het gebruik als recreatiewoning of tweede woning zijn voorbeelden van gebruik voor een ander doel.
2. Samenvoeging: 'woonruimte 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: 'woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'woonruimte 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. 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 goedkope 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 aangegeven 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.

De onttrekkingsvergunning vormt dan ook, naast het bestemmingsplan, een belangrijk instrument bij het tegengaan van onrechtmatige bewoning.

Op grond van vastgesteld gemeentelijk beleid beschouwen wij het gedeeltelijk onttrekken van woonruimte niet als vergunningplichtig als de resterende woonruimte minimaal 75 m² groot blijft. Een dergelijke onttrekking van woonruimte wordt geacht geen wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad aan te brengen, omdat de resterende woninggrootte nog toereikend geacht wordt voor het huisvesten van dezelfde doelgroep als voor de onttrekking.

Door middel van de vergunning kan ook worden voorkomen dat er teveel bestaande reguliere woonruimte wordt omgevormd tot personeelsverblijven of tot woonruimte voor studenten. Met het omzetten naar personeelsverblijven of studentenkamers wordt zelfstandige woonruimte omgezet naar onzelfstandige woonruimte. Daarvoor is een vergunning vereist.

Het vergunningvereiste voor samenvoeging is opgenomen om te voorkomen dat de schaarse goedkope woonruimte door samenvoeging wordt omgezet in dure, niet schaarse woonruimte.

Artikel 16 en 17; 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. De vergunning kan worden 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, samenvoeging, omzetting of woningvorming 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.

Ten aanzien van de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor werknemers met een tijdelijk dienstverband (seizoenspersoneel) kan, in aansluiting op (de toelichting op) artikel 2 van deze verordening, in algemene zin gesteld worden dat de samenstelling van de woonruimtevoorraad gediend kan zijn met deze omzetting gezien de behoefte aan woonruimte voor tijdelijke werknemers. Hier staat tegenover dat zelfstandige woonruimte, geschikt voor de huisvesting van meerpersoonshuishoudens verdwijnt en vervangen wordt door woonruimten geschikt voor (veelal) eenpersoonshuishoudens. Gezien de problemen bij de huisvesting van tijdelijke werknemers weegt dit nadeel in veel gevallen niet op tegen het voordeel van het nieuwe aanbod. De onttrekkingsvergunning kan in een dergelijk geval dan ook verleend worden, tenzij de omzetting qua aantallen of leefbaarheid ongewenste vormen gaat aannemen.

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden 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 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 huur- of koopappartementen. Van dit instrument gaat op Terschelling slechts een beperkte werking uit. Mede met het oog op deregulering is het instrument geschrapt.

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 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 2014 maximaal de volgende bedragen mogen bedragen:

Overtreding van artikel 8 eerste lid (in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning): € 405

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): € 20.250.

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.

Artikel 23. 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. De nieuwe verordening treedt op 1 juli 2015 in werking. De oude verordening vervalt op dezelfde datum.

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

De wijziging van de verordening treedt in werking op 1 januari 2018.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 november 2017.

N.E. de Jong-de Vries, J.B. Wassink,

loco-griffier voorzitter