

## Huisvestingsverordening Terschelling 2015( wijziging 2019)

De raad van de gemeente Terschelling;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling d.d. 23 oktober 2018;

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 € 421.000.

### 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**

1. 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 €421.000,-. 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 aanbidding**

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 aanbidding 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 aanbiddingsprocedure 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 (m<sup>2</sup>), 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 (m<sup>2</sup>), 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.
- De wijziging van de verordening treedt in werking op 1 januari 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 november 2018.*

*J. Hofman, J.B. Wassink,*

*griffier Voorzitter*