

Huisvestingsverordening Terschelling 2019

De raad van de gemeente Terschelling;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Terschelling d.d. 11 juni 2019.
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 11b, 14, 17, 20 tot en met 21, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en de toelichting bij deze verordening
HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *bedrijfsmatige exploitatie*: de eigenaar verhuurt of verkoopt drie of meer woonruimten of houdt zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig met huisvesting of de exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting. Bedrijven die woonruimte bieden aan eigen personeel of personeel van andere bedrijven vallen hier tevens onder. Onttrekking van woonruimte is bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Samenvoeging van woonruimte is bedrijfsmatig, als de eigenaar zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig houdt met huisvesting of exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting.
- *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;
- *Inschrijvingsduur*: periode dat de woningzoekende geregistreerd staat als woningzoekende voor een sociale huurwoning op Terschelling bij het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de rechtsvoorgangers van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland op Terschelling;
- *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;
- *middenhuur*: huurwoningen met een huurprijs tussen € 720,42 en € 915 per maand (prijspeil 1/1/2019);
- *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;

- *volwaardige slaapkamer*: een slaapkamer die voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. ;
- *wet*: Huisvestingswet 2014;
- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- *woningzoekende*: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven:
- *woonduur*: periode dat de woningzoekende de achter te laten sociale huurwoning op Terschelling huurt van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de rechtsvoorgangers van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland op Terschelling. Het betreft de totale, aaneengesloten duur van bewoning van de achter te laten woonruimte, zoals vastgelegd in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.
- *woonruimte* (bestemd of geschikt voor bewoning): woonruimte die ingevolge het bestemmingsplan voor permanente bewoning is bestemd.
- *woonruimte van een bepaalde aard of grootte*:
- *grote gezinswoning*: woning met 4 of meer volwaardige slaapkamers;
- *kleine gezinswoning*: woning met 3 volwaardige slaapkamers;
- *seniorenwoning*: woonruimte geschikt voor personen van 55 jaar en ouder. De woonruimte is goed toegankelijk en heeft tenminste de woonkamer, de keuken, toilet, badkamer en 1 slaapkamer gelijkvloers;
- *woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens*: woning met een gecombineerde woon-slaapkamer, of 1 of 2 volwaardige slaapkamers.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, 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 € 915 per maand (prijspeil 2019); De huurprijs wordt jaarlijks door het college aangepast op basis van de procentuele prijsontwikkeling van 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 door het college 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 tijdelijke huisvesting van werknemers met een arbeidsovereenkomst voor maximaal 9 maanden;
 - 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.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en 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, adres, woonplaats, geboortedatum, 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 aanbieding
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, eventueel tegen een eenmalige geringe inschrijfvergoeding, toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad.
2. De woningcorporatie richt een aparte internetpagina in waarop uitsluitend hun woonruimte op Terschelling aangeboden wordt en waarop alleen gereageerd kan worden door woningzoekenden die bij de corporatie ingeschreven staan voor woonruimte op Terschelling.
3. 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 of verkoper aangemerkt worden als:
 - a. woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens, kleine gezinswoning of grote gezinswoning;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke- of nultredenwoning);
 - c. seniorenwoning.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 - a. woning voor 1- of 2-persoonshuishoudens wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 1 of 2 personen;

- b. kleine gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 3 of 4 personen
 - c. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen;
 - d. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of nultredenwoning) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie
 - e. seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens waarvan 1 lid 55 jaar of ouder is.
3. Het aantal kamers dat de woning telt op het moment van ter beschikking komen voor verhuur of verkoop is bepalend.

Artikel 7a. Voorrang bij woonruimte met een bepaalde prijs

1. Woonruimte kan door het college van burgemeester en wethouders aangemerkt worden als woonruimte in de middenhuur.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als woonruimte in de middenhuur wordt voorrang gegeven aan huishoudens die op Terschelling doorstromen uit een sociale huurwoning van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland.

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

-

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

-

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

-

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 of artikel 7a voorrang verleend wordt, waarbij binnen de categorie uit artikel 8 en 7 voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur en binnen de categorie uit artikel 8 en 7a, voorrang verleend wordt aan woningzoekenden met de langste woonduur;
 - 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 woningzoekende met de langste inschrijvingsduur.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen verhuurders en verkopers 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 (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

-

Artikel 19. Aanvraag vergunning

-

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften

-

Artikel 21. Weigeringsgronden

-

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 2015 van de gemeente Terschelling vervalt op 1 juli 2019 .
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 2019 en vervalt op 30 juni 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Terschelling 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2019.

*J. Hofman, C. Oosterbaan,
griffier plaatsvervangend voorzitter*