

## Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2019

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2019,

- gelezen de brief van het Ministerie

- gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder b, 5, 7, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

- overwegende dat het gewenst is regels te stellen om tot een goede en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Schiermonnikoog te komen;

**B E S L U I T:**

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2019

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. gebruik als tweede woning: het beschikbaar hebben of houden van woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander, zonder dat men of die ander zijn hoofdverblijf in de desbetreffende woonruimte heeft;

b. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

c. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;

d. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

e. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

f. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;

g. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, 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;

h. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben in de woning, als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het gebruiken van een pand voor bewoning door personeel; de arbeidsverhouding aantoonbaar middels een arbeidsovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aangegaan;

i. wet: de Huisvestingswet 2014;

j. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

k. woningmarktregio: provincie Fryslân;

l. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 van de wet is ingeschreven;

m. woonruimte: ruimte die in het bestemmingsplan voor wonen is bestemd met een uitzondering van de woonruimten die (krachtens de huisvestingsverordening 1994) mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden (tweede woninglijst);

### 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. huurwoningen in het bezit van WoonFriesland

b. particuliere huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens;

c. woonruimten met een koopprijs beneden de € 300.000,-.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. woonruimten bestemd voor inwoning;

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

c. onzelfstandige woonruimten;

d. bedrijfswoningen.

#### Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en artikel 13 van de Verordening komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

meerderjarige woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding aan het eiland Schiermonnikoog.

#### **Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Het college van burgemeester en wethouders draagt in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woningen genoemd in artikel 2 lid a.
2. Zij stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. 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.
4. 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. Verzoek om inschrijving**

1. Een verzoek tot inschrijving dient te geschieden door middel van een bij de gemeente te verkrijgen aanvraagformulier, dat na betaling van het bedrag welke is vastgesteld in de legesverordening, in behandeling wordt genomen.
2. Gelijkijdig met het indienen van de aanvraag tot inschrijving dient de aanvrager gegevens betreffende het inkomen van het huishouden te verstrekken, alsmede andere bescheiden welke burgemeester en wethouders voor de beoordeling van deze aanvraag nodig achten.
3. Burgemeester en wethouders registreren de woonwensen, alsmede die welke noodzakelijk zijn voor een juiste beoordeling van de mate van urgentie, maar kunnen in het kader van doelmatige woonruimteverdeling hier vanaf wijken.

#### **Artikel 6. Bewijs van inschrijving**

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde lid gestelde, voor onbeperkte termijn geldig.
3. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door, indien:
  - a. aan de woningzoekende in de gemeente een bij het huishouden passende woning is aangeboden en deze door de woningzoekende is aanvaard;
  - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
  - d. de woningzoekende voor de tweede maal een aangeboden, bij het huishouden passende, woning heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen zijn aangevoerd.
  - e. De woningzoekende niet reageert op de jaarlijkse herinschrijving

#### **Artikel 7. Mate van urgentie**

De mate van urgentie wordt vastgesteld aan de hand van het verzoek om inschrijving als bedoeld in artikel 5. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken vragen.

#### **Artikel 8. 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, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - e. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
  - f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - g. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
  - h. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Schiermonnikoog aantonen;
  - 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 een huisvestingsvergunning in indien niet binnen een half jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt.

**Artikel 9. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2 onder 1 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetsite en/of in een huis-aan-huisblad.

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. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

**Artikel 10. 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 rolstoeltoegankelijk en aanleunwoningen);
- c. seniorenwoning.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:

- a. een grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
- b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk, aanleunwoningen) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;
- c. een seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan personen ouder dan 65 jaar.

**Artikel 11. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

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

**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 11 aan wie ook overeenkomstig artikel 10 voorrang verleend wordt;
- b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 11;
- c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 11 voorrang verleend wordt, en
- d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, kan het college van burgemeester en wethouders nadere rangorderegels opstellen 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 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 11 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 9 hebben aangeboden.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 9.

4. 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 (Vergunning voor onttrekking)**

**Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken.

**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. de naam en het adres 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 huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
- d. motivering van de aanvraag;
- e. bij onttrekking de eventuele periode van onttrekking;
- f. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning.

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 de inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

#### **Artikel 16. Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke ontheffing van artikel 14 verlenen van maximaal drie jaar, indien blijkt dat de betreffende woonruimte na de tijdelijke ontheffing permanent bewoond zal worden. Met een dergelijke ontheffing mag de betreffende woning als tweede woning worden gebruikt.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de termijn, genoemd in het eerste lid, te verlengen met dezelfde periode. Bovengenoemd besluit wordt ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

#### **Artikel 17. 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;
- b. feitelijk gebruik middels de vergunning toegestaan slechts nadat eventuele overige voor de onttrekking vereiste vergunningen zijn verleend.

#### **Artikel 18. Weigeringsgronden- intrekken en vervallen vergunning**

1. 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 gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

2. Een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders ingetrokken als

- a. niet binnen een jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt;
- b. de voorwaarden genoemd in de vergunning niet worden nageleefd;
- c. de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste gegevens.

3. De geldigheid van de vergunning vervalt zodra

- a. de woning weer permanent wordt bewoond;
- b. de woonruimte wordt verkocht.

#### **HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen**

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

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 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 het splitsen in appartementsrechten en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.

##### **Artikel 20. Intrekken oude verordening en overgangsrecht**

1. De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2015 wordt ingetrokken.

2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.

3. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving.

4. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

##### **Artikel 21. 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 22. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 30 juni 2020.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2019.*

*M. Van der Meer, I. Van Gent,  
griffier voorzitter*

