

Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2020

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. *bedrijfswoning*: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bedoeld voor het huishouden waarvoor de huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
1. *economische-maatschappelijke binding*:
 1. de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Vlieland.
 2. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld Zeevarenden (koopvaardij, de visserij, de binnenvaart, de marine, het loodswezen en de off-shore).
 3. aan economisch gebonden worden gelijk gesteld inwoners die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeed aan de criteria voor economische binding onder a of b.
 4. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de criteria a, b of c.
 5. een scholier/student die zich, in verband met de studie, gedurende diens studie aan de wal, heeft laten uitschrijven als ingezetene van de gemeente Vlieland, maar direct voor én direct na die uitschrijving stond/staat ingeschreven als ingezetene van de gemeente Vlieland.
1. *gezinswoning*: een grondgebonden woning met een woonoppervlak van tenminste 60m² en drie slaapkamers.
2. *grote gezinswoning*: een grondgebonden woning met een woonoppervlak van tenminste 65m² en drie slaapkamers of meer;
3. *hoofdverblijf*: wanneer hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Vlieland terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;
4. *huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
5. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
6. *huurprijs*: de prijs die bij huur en verhuur verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woonruimte;
7. *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
8. *ingezetene*: degene die in de BRP van de gemeente Vlieland is opgenomen en feitelijk in de gemeente Vlieland zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
9. *inwoning*: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
10. *koopprijs*: prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
1. *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;
2. *onttrekking*: anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt tevens verstaan het slopen en niet terugbouwen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning.
3. *onttrekkingsvergunning*; vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
4. *permanente bewoning*: het gebruiken van een woonruimte als hoofdverblijf. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het in gebruik geven van een pand voor bewoning door personeel, volgens een (langdurige) huurovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aan gegaan.
5. *samenvoeging*: anders dan ten behoeve van de bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar het geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen voegen van meerdere woonruimten;

6. *wet* : Huisvestingswet 2014;
7. *woningsplitsing*: het splitsen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer woonruimten die zelfstandig en permanent kunnen worden bewoond door een afzonderlijk huishouden;
8. *woningzoekende* : huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 van de wet is ingeschreven;
9. *woonruimte*: ruimte die in het bestemmingsplan voor wonen is bestemd, of waar het wonen als medegebruik is toegestaan.

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:

1. woonruimten gelegen in de gemeente Vlieland met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
2. woonruimten met een koopprijs beneden de € 450.000,-

1.

1. Het eerste lid is niet van toepassing op:

1. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
2. onzelfstandige woonruimten;
3. 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-maatschappelijke binding aan het eiland Vlieland die de woonruimte met zijn/haar huishouden wil bewonen.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1.

1. Het college van burgemeester en wethouders draagt in samenwerking met WoonFriesland in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Het college van burgemeester en wethouders 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. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door indien:
 - a. aan de woningzoekende in de gemeente een bij het huishouden passende woonruimte is aangeboden en deze door de woningzoekende is aanvaard;
 - b. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - c. de woningzoekende is overleden;
 - d. de woningzoekende gedurende drie jaar niet actief heeft gereageerd op een passende woonruimte,
 - e. de woningzoekende een aangeboden, bij het huishouden passende woonruimte zoals bedoeld in artikel 7, heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen zijn aangevoerd;
 - f. de woningzoekende fraudeert met zijn inschrijfgegevens om hierdoor een voorrangpositie te krijgen op andere woningzoekenden.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 1. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 2. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 3. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 4. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
 5. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 6. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;

7. gegevens die de economische-maatschappelijke binding aan de gemeente Vlieland aantonen;
8. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte;
9. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbidding.

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 1. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 2. aan wie de vergunning is verleend;
 3. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 4. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

4. Het college van burgemeester en wethouders trekt een huisvestingsvergunning in, indien niet binnen een half jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt;

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos voor iedereen toegankelijke en daarvoor beoogde internetsite en/of in een huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 1. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
 2. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend
 3. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

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

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
 1. Gezinswoning;
 2. grote gezinswoning;
 3. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk en aanleunwoningen).
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 1. een gezinswoning; worden deze woning bij voorrang niet toegewezen aan alleenstaanden.
 2. een grote gezinswoning; worden deze woningen bij voorrang toegewezen aan huishoudens van minimaal drie personen waarvan minimaal één kind.,
 3. woonruimte met specifieke voorzieningen; (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk, aanleunwoningen) wordt deze woonruimte bij voorrang toegewezen aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;

Artikel 8. Voorrang bij economische-maatschappelijke binding

Onverminderd in artikel 3 van deze verordening worden de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimten toegewezen aan woningzoekenden die economisch-maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Vlieland.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor toewijzing, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 1. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 en aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, waarbij binnen deze categorie voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur;
 2. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld artikel 8, 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 in overleg met het college van burgemeester en wethouders nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 10. Vruchteloze aanbidding

In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 9 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 8 voor die woonruimte in aanmerking komen;De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden;De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de

publicatie overeenkomstig artikel 6; Als de eigenaar aan het college van 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 (splitsing)

Artikel 11. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

1. anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
2. anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
3. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet;
4. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten.

Artikel 12. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 1. de naam en het adres van de eigenaar;
 2. 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;
 3. motivering van de aanvraag;
 4. bij onttrekking de periode van onttrekking;
 5. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning.
4. Het college van burgemeester en wethouders is 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.

5. Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning verlenen, indien naar zijn oordeel het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 13. Voorwaarden en voorschriften

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

1. van de vergunning kan slechts gebruik gemaakt worden nadat eventuele overige voor de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming vereiste vergunningen zijn verleend.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan bij onttrekking, een vergunning verlenen voor maximaal één jaar, als de betreffende woonruimte na de vergunning weer permanent zal worden bewoond;
3. Het college van burgemeester en wethouders kan de termijn genoemd in het voorgaande lid verlengen met wederom maximaal een jaar.

Artikel 14. Weigeringsgronden- intrekken en vervallen vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

1. naar het oordeel van het college 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;
 2. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 3. 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;
 4. een vergunning zou leiden tot strijd met de geldende bouwregelgeving.
- Een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders ingetrokken als:

1. niet binnen een jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt;
 2. de voorwaarden genoemd in de vergunning niet worden nageleefd;
 3. de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste gegevens.
- De geldigheid van de onttrekkingsvergunning vervalt zodra
1. de woning weer permanent wordt bewoond;

2. de woonruimte wordt verkocht;
3. de termijn van de uitgegeven vergunning is verstreken.

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 15. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

Artikel 16. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

1. naam, adres en woonplaats van de aanvrager;
2. adres(sen) van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
3. kadastrale kaart met de ligging van het te splitsen gebouw;
4. de huidige en toekomstige huur en/of koopprijzen van de woonruimte(n);
5. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
6. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
7. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en;
8. indien een omgevingsvergunning noodzakelijk is, gegevens als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht;
9. de motivering van de aanvraag.

Artikel 17. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden ten aanzien van een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;

1. van de vergunning kan slechts gebruik worden gemaakt nadat eventuele overige voor de splitsing vereiste vergunningen zijn verleend.

Artikel 18. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

1. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
2. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
3. 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;
4. een vergunning zou leiden tot strijd met de geldende bouwregelgeving.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 19. Bestuurlijke boete

De boetes zijn:

1. € 400,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning;
2. € 3.000,- (en bij herhaling € 4.500,-) voor het in gebruik geven van een woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie (door huurder of door eigenaar van een woning in de verhuur);
3. € 6.000,- (en bij herhaling € 9.000,-) voor het in gebruik geven van een woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning);
4. € 12.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.500,-) voor een huurder die zijn woning zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald;
5. € 12.000,- (en bij herhaalde overtreding € 18.500,-) voor het zonder vergunning onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.

Artikel 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

De Huisvestingsverordening Vlieland 2019 wordt ingetrokken.

1. De vergunningen die zijn verleend op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening;
2. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving;
3. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 21. Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders kan in gevallen, waarin het toepassen van deze verordening tot een naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt, afwijken 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 2020 en vervalt op 30 juni 2024. 2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Vlieland 2020.