

Huisvestingsverordening Goeree-Overflakkee 2020-2024

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b, 5, 7, 9 tot en met 14, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit de volgende verordening vast te stellen: **Huisvestingsverordening Goeree-Overflakkee 2020-2024**.

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aanbodmodel: woonruimte verdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden;
- bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen (Wet BRP);
- economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente Goeree-Overflakkee, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze gemeente of regio. Hier is sprake van als de betreffende persoon:
 - a. een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring;
 - b. als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Goeree-Overflakkee is gevestigd; of
 - c. een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Goeree-Overflakkee gevestigde onderwijsinstelling;
- huishouden: een alleenstaande ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste een persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
- huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- ingezetene: degene die in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Goeree-Overflakkee is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Goeree-Overflakkee daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Goeree-Overflakkee;
- wet: de Huisvestingswet 2014;
- woningbouwcorporatie: een instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet die werkzaam is binnen de gemeente Goeree-Overflakkee;
- woningzoekende: persoon op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die is ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5;
- woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder j, van de wet bepaalde;
- woonruimte verdeelsysteem: systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen: in Goeree-Overflakkee is dit momenteel het aanbodmodel.

HOOFDSTUK 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimten die gelegen zijn in de gemeente en eigendom zijn van de woningbouwcorporatie met een huurprijs beneden de sociale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag of de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van de wet komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking meerderjarige woningzoekenden die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland.

Artikel 4 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders mandateren de vergunningverlening voor de vergunningplichtige huurvoorraad aan de woningbouwcorporatie.
2. Met de ondertekening van het huurcontract wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.
3. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert weigering van de huisvestingsvergunning en wordt schriftelijk gemotiveerd.

HOOFDSTUK 3 Woonruimteverdeling

Artikel 5 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De woningcorporatie draagt in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. De woningcorporatie stelt 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 6 Gemeentelijke voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Goeree-Overflakkee.

Artikel 7 Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in het vorige artikel aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de desbetreffende kern.

HOOFDSTUK 4 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 8 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 9 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte als bedoeld in artikel 8:

- a. aan de bestemming tot bewoning tot onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten; of
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Artikel 10 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging of omzetting wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouder vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of bescheiden de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 11 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 12 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 met 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 zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

HOOFDSTUK 5 Vergunning voor splitsing

Artikel 13 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 14 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 13, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 15 Aanvragen vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier en gaat vergezeld van een splitsingsplan dat voldoet aan op of bij het aanvraagformulier omschreven eisen.

Artikel 16 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wetvoorschriften verbinden.

Artikel 17 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 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 splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning; of
- 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.

HOOFDSTUK 6 Slotbepalingen

Artikel 18 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 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 voor overtreding van:
 - a. overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 5.000,- en herhaalde overtreding € 10.000,-;
 - b. overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 22, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 5.000,- en herhaalde overtreding € 10.000,-;
 - c. het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet bedraagt € 10.000,-.

Artikel 19 Werkingsduur

Deze verordening geldt van 1 mei 2020 tot en met 30 april 2024.

Artikel 20 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Goeree-Overflakkee 2020-2024.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Goeree-Overflakkee op 16 juli 2020.
griffier, voorzitter,
drs. G. Brand mr. A. Grootenboer-Dubbelman*

Artikelsgewijze toelichting

In de artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen behandeld, die om extra uitleg vragen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bij de begripsbepalingen is aangesloten bij de in de Huisvestingswet genoemde begrippen.

Hoofdstuk 2 De Huisvestingsvergunning

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 gegevens als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Per 1 januari 2020 bedraagt deze huurprijsgrens € 737,14.

In dit artikel is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich vooral voor doet.

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 huisvestingsvergunning.

Artikel 4 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft. De gemeente Goeree-Overflakkee mandateert, door vaststelling van deze verordening, vergunningverlening aan de toegelaten instelling die werkzaam is in de gemeente Goeree-Overflakkee.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals verwoord in deze verordening leidt tot het weigeren van een huisvestingsvergunning door het college. Een dergelijk besluit wordt schriftelijk gemotiveerd. Tegen

dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Het hanteren van privaatrechtelijke redenen op basis waarvan de toegelaten instelling de keuze maakt om niet tot aanbieding of tot intrekking van de aanbieding van een woning overgaat vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat daarom niet open voor bezwaar en beroep.

Artikel 5 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. De gemeente Goeree-Overflakkee sluit met deze formulering met betrekking tot het inschrijfsysteem aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instelling.

Artikel 6 Gemeentelijke 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 economische of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van 50%.

Artikel 7 Lokale 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 verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van 50%. Van de aangewezen 50% voor gemeentelijke binding kan daarom 50% worden aangewezen voor lokale binding.

Hoofdstuk 4 Wijziging van de woonruimtevoorraad. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 8 Werkingsgebied

Daar woningonttrekking wordt van toepassing verklaard op alle gebouwen die woonruimte omvatten, zowel in de huur als koopsector. Dit als gevolg van het feit dat woningonttrekking op dit moment plaats vindt in zowel de goedkope als dure voorraad en voor verschillende doeleinden, zoals tweede wonen, recreatieve doeleinden en huisvesten arbeidsmigranten.

Artikel 9 Vergunningvereiste

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:

onttrekking: anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden. 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.

samenvoeging: anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden. Deze vergunning is alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

omzetting: van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

woningvorming: te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartemensrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook een of meer ander wezenlijke, voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel (woon)studio's genoemd.

Artikel 10 Aanvraag vergunning

De informatie over het doen van de aanvraag is te vinden op www.goeree-overflakkee.nl.

Artikel 11 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hierom voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 12 Weigeringsgronden

Het uitgangspunt hierbij is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu.

Hoofdstuk 5 Vergunning voor splitsing

Artikel 13 Werkingsgebied

Daar woningsplitsing wordt van toepassing verklaard op alle gebouwen die woonruimte omvatten, zowel in de huur als koopsector. Dit als gevolg van het feit dat woningsplitsing op dit moment plaats vindt in zowel de goedkope als dure voorraad en voor verschillende doeleinden, zoals tweede wonen, recreatieve doeleinden en huisvesten arbeidsmigranten.

Artikel 14 Vergunningvereiste

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid woonruimte in de vorm van appartementen en om te zorgen dat deze worden behouden voor de permanente woningvoorraad.

Artikel 15 Aanvragen vergunning

De informatie over het doen van de aanvraag en de indiening van het splitsingsplan is te vinden op [www. Gemeente Goeree-Overflakkee.nl](http://www.GemeenteGoeree-Overflakkee.nl).

Artikel 16 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hierom voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 17 Weigeringsgronden

Het uitgangspunt hierbij is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 18 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.