

Huisvestingsverordening Het gemeente Ameland 2019

De raad van de gemeente Ameland;
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;
overwegende dat het aanbeveling verdient regels te stellen in het belang van bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte;

besluit de Huisvestingsverordening Ameland 2019 vast te stellen.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. appartement: het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenpersoneel;
- b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- c. economische binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan:
 1. als iemand werkzaam is op basis van een standaard arbeidsovereenkomst bij een bedrijf gevestigd op Ameland en voor ten minste de helft van zijn/haar inkomen afhankelijk is van het inkomen uit die functie. De duur van de overeenkomst dient minimaal acht maanden te zijn waarin bij voorkeur de mogelijkheid van een verlenging is opgenomen of uitzicht op een nieuwe arbeidsovereenkomst. Als het bedrijf juridisch niet is gevestigd op Ameland, maar de woningzoekende middels een payroll-contract structureel op Ameland werkzaam is dan als wel diens werkgever heeft bepaald dat Ameland de vaste standplaats van de woningzoekende is, dan wordt de woningzoekende aangemerkt als in het bezit te zijn van de hiervóór bedoelde standaard arbeidsovereenkomst.

Bij een eigen bedrijf is sprake van een economische binding als het voor de eigenaar noodzakelijk is om zich vanwege dat bedrijf (bedrijfsvoering) op het eiland te vestigen;

2. ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder c.1. genoemde criterium;
 3. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder c.1. of c.2. genoemde criteria.
- d. 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;
 - e. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
 - f. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
 - g. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
 - h. koopprijs: prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
 - i. standaard maatschappelijke binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan:
 1. de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft, die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte;
 2. de scholier/student die zich, in verband met de studie, gedurende diens studie aan de wal heeft laten uitschrijven als ingezetene van de gemeente Ameland, maar direct voor én direct na die uitschrijving stond/staat ingeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland.
 - j. langdurig maatschappelijke binding: een aparte categorie personen die, in afwijking van de standaard maatschappelijke binding als bepaald in de wet, ten minste vijftien jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijftien jaar ingezetene is geweest van de gemeente Ameland.
 - k. 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;

- l. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben in de woning, bewoning als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in de basisregistratie personen als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning;
- m. recreatieve bewoning: de bewoning, die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- n. recreatiewoning: een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- o. wet: Huisvestingswet 2014;
- p. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- q. woningmarktregio: grondgebied van de gemeente Ameland;
- r. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
- s. woonruimte: wat hieronder wordt verstaan in artikel 1, lid 1, onder j. van de Huisvestingswet 2014.

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 in eigendom bij het gemeentelijk woningbedrijf of ongeacht de huurprijs en woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. woonruimten met een koopprijs beneden de € 450.000,-. De koopprijs wordt jaarlijks, voor het eerst in januari 2020, 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. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen bij kampeerboerderijen/groepsverblijven.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en artikel 10 van de verordening, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking: woonruimtezoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan het eiland Ameland.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

- 1. Verhuurders zoals het gemeentelijk woningbedrijf of marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen regels opstellen 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. 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.
3. De door burgemeester en wethouders te verlenen 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 en
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

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 kosteloos toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform en/of 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 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woonruimte kan door het gemeentelijk woningbedrijf c.q. een woningcorporatie of een particuliere verhuurder aangemerkt worden als grote gezinswoning of als woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk).
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 - a. grote eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van tenminste twee personen;
 - b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Artikel 8. Voorrang bij economische en/of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorie woonruimte geldt dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning de gemeente:

- a. als eerste voorrang geeft aan woningzoekenden met een economische of langdurige maatschappelijke binding aan het eiland Ameland;
- b. als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, daarna voorrang geeft aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:

1. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als omschreven in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang wordt verleend, waarbij binnen deze categorie voorrang wordt verleend aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur;
2. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden als omschreven in artikel 8, waarbij binnen deze categorie voorrang wordt verleend aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur.

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

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 minimaal 13 weken vruchteloos 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.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
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 woningzoekenden, 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 11. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Woonruimten 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 12. 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. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs en/of koopprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs en/of koopprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning;
3. 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 13. 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. in welke situatie de vergunning komt te vervallen.

Artikel 14. 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 als eerste 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.

§ 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 burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. 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.

Artikel 17. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan de volgende voorwaarde verbonden worden: een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 18. 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 als eerste genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- 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 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 voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 2.500,-;
 2. voor herhaalde overtreding na 12 maanden: € 5.000,-.
 - b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 2. herhaalde overtreding na 12 maanden na 12 maanden: € 7.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 15.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening gemeente Ameland, vastgesteld op 23 november 2015, wordt ingetrokken.
2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van de in het eerste lid genoemde verordening blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Lopende bezwaren worden afgedaan volgens de in het eerste lid genoemde verordening.
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 tot 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 december 2019 en vervalt op 30 november 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2019.
de raad van de gemeente Ameland
de griffier
de burgemeester*