

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2020-2024

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019

gelet op de artikelen 4, eerste lid, 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 2020-2024

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. appartement: het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor (recreatieve) bewoning (in aaneengesloten periodes als een week, midweek of weekend), daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenspersoneel;
- b. bedrijfswoning: een woonruimte 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. BRP Basisregistratie Personen, houdende persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen);
- d. burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog;
- e. doorstromer: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in de gemeente Schiermonnikoog beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
- f. economische binding: a. de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Schiermonnikoog voor tenminste 18 uur per week;
- b. ingezetene die geen deel meer uitmaakt van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren aansluitend en voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeed aan de onder a. genoemde criteria;
- c. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de criteria a. of b.;
- g. eigenaar: de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in art. 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- h. gebruiksoppervlakte (GO): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- i. gepubliceerd woningaanbod: het openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- j. hoofdbewoner: Een huishouden dat een woonruimte als hoofdverblijf heeft en gebruikt en ook als zodanig in de BRP is ingeschreven;
- k. hoofdverblijf: een voor permanente bewoning geschikte woonruimte, die ten minste bestaat uit een kook-, woon-, was- en slaapegelegenheid en fungeert als het centrum van de sociale activiteiten van betrokkene;
- l. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- m. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;
- n. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- o. huurliberalisatiegrens: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;

- p. huurwoning: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- q. ingezetene: degene die opgenomen is in de basisadministratie van de gemeente Schiermonnikoog en feitelijk in de gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- r. indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd;
- s. inkomen: het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijk regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'aanvrager';
- t. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register als bedoeld in Artikel 12 Inschrijving als woningzoekende;
- u. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- v. kamer: verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit 2012;
- w. koopprijs prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- x. leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de verordening zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
- y. maatschappelijke binding: een woningzoekende is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest;
- z. middeldure woonruimten woonruimten met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten;
- aa. onttrekken: het, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning, of het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- bb. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- cc. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- dd. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn of haar 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, niet zijnde binnen een tijdelijk dienstverband;
- ee. register: het gemeentelijke register van woningzoekenden;
- ff. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- gg. tweede woning: het in gebruik nemen of geven of het beschikbaar hebben of houden van woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander, anders dan voor daadwerkelijke permanente bewoning of zonder dat men of die ander zijn hoofdverblijf in de desbetreffende woonruimte heeft;
- hh. tijdelijk dienstverband: woningzoekende heeft dienstverband voor ten minste 18 uur per week op Schiermonnikoog met arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd;
- ii. urgentiecommissie: de medewerker(s) van de afdeling WMO van de samenwerkende gemeente Noard-East Fryslân en Schiermonnikoog, indien noodzakelijk ondersteund door een onafhankelijk sociaal/medische instelling;
- jj. verordening: de Huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog 2020-2024;
- kk. waarde van de woning: de waarde van de woning wordt bepaald door de meest recente bepaling WOZ-waarde van de woning;
- ll. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- mm. woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 19, eerste lid van de Woningwet;
- nn. woningzoekende: huishouden dat zich ingeschreven heeft in het gemeentelijke register van woningzoekenden;
- oo. woningvorming: het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- pp. woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van de vertrekken als bedoeld in NEN 2580: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- qq. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de wet;
- rr. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog.

Hoofdstuk 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Afdeling 2.1 ALGEMEEN

Artikel 3 Reikwijdte

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. huurwoningen in het bezit van WoonFriesland;
- b. particuliere huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens;
- c. middeldure woonruimten;
- d. woonruimten met een koopprijs beneden de € 450.000,-.

2. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
- b. onzelfstandige woonruimten;
- c. woonruimten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;
- d. bedrijfswoningen.

Afdeling 2.2 HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 4 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in Artikel 3 Reikwijdte, lid 1 in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 5 Geen huisvestingsvergunning nodig

Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend, blijft Artikel 4 Huisvestingsvergunning buiten toepassing.

Artikel 6 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier, waarop is aangegeven welke gegevens en documenten dienen te worden overlegd.

2. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning zoals bedoeld onder Artikel 3 Reikwijdte lid 1, onder b en c, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar te over leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

3. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.

Artikel 7 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in Artikel 6 Aanvragen huisvestingsvergunning, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:

- a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
- b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
- c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
- d. de mededeling dat binnen de, in de vergunning genoemde termijn, de woonruimte in gebruik dient te worden genomen.

4. Burgemeester en wethouders verlenen ambtshalve een huisvestingsvergunning aan woningzoekende die een woning als bedoeld in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a hebben toegewezen gekregen.

5. Burgemeester en wethouders verlenen ambtshalve een huisvestingsvergunning aan aanvragers die een woning als bedoeld in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder d betrekken, in die gevallen waarbij maatschappelijke binding via registratie in de BRP kan worden geverifieerd.

Artikel 8 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeesters en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning na een half jaar intrekken, conform de voorwaarden als genoemd in artikel 18 van de wet.

Afdeling 2.3 CRITERIA VOOR VERGUNNINGVERLENING EN PASSENDHEIDSNORMEN

Artikel 9 In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 11 Passend toewijzen, tweede lid en artikel 14 van de wet komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, meerderjarige woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding aan de gemeente Schiermonnikoog.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
- b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in artikelen 11 en 12 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning;
- c. er is voor de woonruimte geen andere gegadigde, die op grond van artikelen 18 en 20 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie heeft;
- d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

3. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders, op advies van een door hen aangewezen instantie, te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.

4. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft.

5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.

Artikel 10 Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het bepaalde in Artikel 9 In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning tweede lid, onder b en c, de vergunning verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in Artikel 14 Publicatie vrijkomende woonruimte, gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge Artikel 9 In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning eerste lid 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 14 Publicatie vrijkomende woonruimte hebben aangeboden.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig Artikel 14 Publicatie vrijkomende woonruimte.

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.

Artikel 11 Passend toewijzen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld onder Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a, 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 55 jaar.

Artikel 12 Inschrijving als woningzoekende

1. Burgemeester en wethouders dragen in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woningen genoemd in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a.

2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:

- a. de aanvrager 18 jaar of ouder is;
- b. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

3. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:

- a. de aanvrager een kind heeft of;
- b. beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of;
- c. de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of;
- d. aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest;
- e. er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 zich niet jaarlijks herinschrijft;
- e. de woningzoekende gedurende drie jaar niet actief heeft gereageerd op een passende woonruimte, zoals bedoeld in Artikel 11 Passend toewijzen;
- f. de woningzoekende voor de tweede maal een aangeboden, bij het huishouden passende woonruimte zoals bedoeld in Artikel 11 Passend toewijzen, heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen zijn aangevoerd;
- g. de woningzoekende fraudeert met zijn inschrijfgegevens om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op andere woningzoekenden.

Afdeling 2.4 MELDING LEEGSTAND EN TER BESCHIKKING KOMEN VAN WOONRUIMTE

Artikel 13 Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a tot en met c verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft, aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, ten gevolge waarvan de woonruimte enige tijd niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten. En is daarbij tevens verplicht opgave te doen van de geplande tijdsduur die met deze werkzaamheden zal zijn gemoeid, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.
4. De eigenaar dient de door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 14 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Voor verhuur vrijkomende woonruimte als bedoeld in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a wordt door burgemeester en wethouders bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetsite en in de gemeentelijke nieuwsbrief.
2. Bij de publicatie hanteren burgemeester en wethouders een uniforme typering van de aangeboden woonruimte.
3. Het aanbod van de in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder b tot en met d aangewezen woonruimte wordt door de eigenaar/verhuurder bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetsite en in een huis-aan-huisblad.
4. De bekendmaking zoals bedoeld onder lid 1 en 3 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 voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Afdeling 2.5 TOEWIJZING VAN WOONRUIMTE

Artikel 15 Toepassing toewijzingsregels

Afdeling 2.5 is uitsluitend van toepassing op woningen die verhuurd worden door een woningcorporatie.

Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk

De in Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a aangewezen categorieën woonruimte worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 17 Volgordebepaling woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig Artikel 14 Publicatie vrijkomende woonruimte aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in Artikel 9 In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning onder lid 1 tot en met 3 bedoelde voorwaarden voldoen. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk met een urgentieverklaring als bedoeld in Artikel 20 Verkrijgen voorrangverklaring;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk aan wie ook overeenkomstig Artikel 11 Passend toewijzen voorrang verleend wordt;

- c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk welke een woonruimte als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder a achterlaten (doorstromer);
 - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk;
 - e. als vijfde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig Artikel 11 Passend toewijzen voorrang verleend wordt, en;
 - f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met e.
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 18 Afwijking volgordebepaling

In afwijking van Artikel 17 Volgordebepaling woningzoekenden wordt met voorrang een seniorenwoning, vallend onder Artikel 3 Reikwijdte lid 1 onder a en met in achtneming van Artikel 11 Passend toewijzen lid 1 onder c, toegewezen aan woningzoekenden die de eigen woning verkopen aan een binnen de gemeente Schiermonnikoog geregistreerde woningzoekende met een economische en/of maatschappelijke binding.

Hoofdstuk 3 VOORRANGSVERKLARING

Artikel 19 Toepassing voorrangsverklaring

Hoofdstuk 3 is uitsluitend van toepassing op woningen die verhuurd worden door een woningcorporatie.

Artikel 20 Verkrijgen voorrangsverklaring

1. Voor zover woningzoekende zelf daartoe een verzoek indient, kunnen burgemeester en wethouders een voorrangsverklaring verlenen.
2. De mate van urgentie wordt vastgesteld aan de hand van het verzoek om inschrijving als bedoeld in Artikel 12 Inschrijving als woningzoekende.

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken vragen.

3. Voor het verlenen van voorrang kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden allen van toepassing zijn:

- a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente Schiermonnikoog en;
- b. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie en;
- c. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en;
- d. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en;
- e. een verhuizing op korte termijn is noodzakelijk en;
- f. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf op korte termijn voor passende huisvesting te zorgen.

Artikel 21 Beslissen over voorrangsregeling

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in Artikel 20 Verkrijgen voorrangsverklaring lid 1 bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk melding gedaan aan de aanvrager.

3. Bij een aanvraag om toekenning van de voorrangsverklaring kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de urgentiecommissie.

4. Een voorrangsverklaring bevat in ieder geval:

- a. de datum waarop de voorrangsverklaring van kracht wordt;
- b. de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldig is;
- c. de soort woonruimte waarvoor de voorrangsverklaring geldig is.

Artikel 22 Wijziging en beëindiging voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders na advies van de urgentiecommissie, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de toegekende voorrangsverklaring te wijzigen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsverklaring intrekken, indien:

- a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
- b. de voorrangsverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de voorrangsverklaring wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien de houder van de voorrangsverklaring na de toekenning van de voorrangsverklaring zelfstandige woonruimte in gebruik heeft genomen.

Hoofdstuk 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Afdeling 4.1 VERGUNNING VOOR ONTTREKKING, SAMENVOEGING, OMZETTING OF WONINGVORMING

Artikel 23 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog 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 (permanente) 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;
- d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming).

Artikel 24 Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod

1. In afwijking van het gestelde in Artikel 23 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke ontheffing verlenen voor een periode van maximaal een half jaar.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de termijn genoemd in het eerste lid, te verlengen met wederom maximaal een half jaar.

Artikel 25 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. 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:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - een situatietekening van de huidige situatie (schaal 1:500);
 - het aantal kamers;
 - het woon- en gebruiksoppervlak.
 - c. motivering van de aanvraag;
 - d. indien van toepassing, verzoek tot van toepassing verklaring van Artikel 24 Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod.
 - e. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - een bouwtekening (schaal 1:100);
 - het aantal kamers;
 - de omgevingsvergunning.

Artikel 26 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking of samenvoeging gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimte voorraad.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
 - a. een beperkte geldigheidsduur 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;
 - c. de woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten;
 - d. de feitelijk te verbouwen woonruimte heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 110 m²;
 - e. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden dient er een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit gedaan te worden.
3. De vergunning vervalt zodra:
 - a. de woonruimte weer permanent wordt bewoond;
 - b. de woonruimte wordt verkocht.

Artikel 27 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. 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;
 - b. een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien de woonruimte in eigendom is van de woningcorporatie;
 - c. vergunningverlening zou leiden tot strijd met de voorschriften uit het bouwbesluit en/of;
 - d. vergunningverlening zou leiden tot strijd met het bestemmingsplan.
2. Een vergunning, als bedoeld in Artikel 23 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, onder d, kan ook worden geweigerd, indien daardoor één of meer zelfstandige woonruimten ontstaan van 50 m² woonoppervlak of minder.

Afdeling 4.2 VERGUNNING VOOR (KADASTRALE) SPLITTING

Artikel 28 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Woonruimten gelegen in de gemeente Schiermonnikoog mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet worden gesplitst 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 29 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. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 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:
 - a. de naam en adres van de aanvrager;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de kadastrale ligging;
 - d. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
 - f. een bouwkundig rapport omvattende een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw;
 - g. motivering van de aanvraag.

Artikel 30 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod tot woningsplitsing indien de feitelijk te splitsen woning een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) heeft van minimaal 110 m².
2. Feitelijk gebruik middels de vergunning toegestaan slechts nadat eventuele overige voor de onttrekking vereiste vergunningen zijn verleend.

Artikel 31 Weigeringsgronden

1. 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.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 22 van de wet kan ook worden geweigerd, indien daardoor één of meer zelfstandige woonruimten ontstaan van 50 m² woonoppervlakte of minder.

Hoofdstuk 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 32. Bestuurlijke boete

1. Voor 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 26 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet, wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de volgende boetes:
 - a. € 415,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning (artikel 8 lid 1 van de wet);
 - b. € 5.000,- (en bij herhaling 10.250,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie (artikel 8 lid 2 van de wet);
 - c. € 10.250,- (en bij herhaling € 20.250,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (artikel 8 lid 2 van de wet);
 - d. € 10.250,- (en bij herhaalde overtreding € 20.250,-) voor een huurder die zijn woonruimte zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald;
 - e. € 5.000,- (en bij herhaalde overtreding € 10.250,-) 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 zoals bedoeld in de artikelen 21 of 22 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 26 van de wet bij niet bedrijfsmatige exploitatie;
 - f. € 10.250,- (en bij herhaalde overtreding € 20.250,-) 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 zoals bedoeld in de artikelen 21 of 22 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 26 van de wet bij bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 33. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2019 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 34. 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 35. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 maart 2020 en vervalt op 1 maart 2024.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2020-2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 februari 2020.

M. Van der Meer, I. van Gent,

griffier voorzitter