

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 januari 2024

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 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 woongelegenheden 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 slaapgelegenheid 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 gebruik 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 m ² , 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

- Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:
 - huurwoningen in het bezit van WoonFriesland;
 - particuliere huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens;
 - 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 aanbieding

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. Gelijktijdig 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 inschrijfggegevens 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 voorrangsverklaring;
 - 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 onthefing 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) SPLITISNG

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 ont-trekking 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 2020 – 2024 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 2024.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 januari 2024.

*T. Toren,
griffier*

*I. van Gent,
voorzitter*

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

De huisvestingsverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak, die er toe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. De Woonvisie, de prestatieovereenkomst met woningstichting WoonFriesland, de aanpak van onrechtmatige bewoning, de woondiscussie, de bouwmogelijkheden en de regels inzake permanente bewoning in de bestemmingsplannen maken, naast de huisvestingsverordening, onderdeel uit van die brede aanpak.

Het uitgangspunt van de Wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de Wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de Wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de Wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling is mogelijk voor de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de Wetgever hierover het volgende aangegeven:

‘Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Terschelling, Schiermonnikoog, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen vallen.

Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden'. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Het concrete doel van deze verordening is tweeledig. De hoofdstukken 2 en 3 spitsen zich toe op de evenwichtige verdeling van woonruimte. Hoofdstuk 4 heeft ten doel om te voorkomen dat de woningen die bestemd zijn en gebruikt worden voor permanente bewoning, in gebruik worden genomen als tweede woning, geheel of gedeeltelijk recreatief worden verhuurd of (gedeeltelijk) voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit zal namelijk ten koste gaan van het in stand houden van de leefbaarheid en de woonfunctie van het dorp. Indien steeds meer woningen aan de permanente woningvoorraad zouden worden onttrokken, dan zou dit als consequentie hebben, dat meerdere dorpsuitbreidingen onvermijdelijk zullen blijken te zijn om de lokale bevolking te huisvesten. Vanwege de planologische beperkingen op het eiland is dit een ongewenste ontwikkeling die afbreuk doet aan het in stand houden van het karakter van het eiland.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De Wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt geweigerd, tenzij het met de vergunning gediende belang groter is dan het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De meeste begrippen in de verordening spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid dd., permanente bewoning. Met dit begrip wordt op Schiermonnikoog als volgt omgegaan:

De permanente bewoning van een pand is nu gekoppeld aan een inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie. Dit impliceert dat periodieke controle op schijninschrijvingen dient plaats te vinden indien er sprake is van een reëel vermoeden van schijninschrijving.

Met het oog op de praktische uitvoering van de verordening kan hierbij worden vermeld dat van permanente bewoning in de betreffende woning (met uitzondering van personeelshuisvesting) **in elk geval geen sprake** kan zijn als zich de volgende omstandigheden voordoen:

- a. betrokkene staat **niet** in de gemeente Schiermonnikoog ingeschreven op het betreffende adres als bedoeld in de BRP,
- b. betrokkene heeft in een andere plaats, waar hem gedurende het gehele jaar dan wel een aanzienlijk gedeelte van dat jaar een woning ter beschikking staat, nauwere maatschappelijke/sociale en/of economische relaties dan in de gemeente Schiermonnikoog.

Artikel 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid is onder a, b en c aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder d tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor alle categorieën is dit van toepassing op de gehele grondgebied van de gemeente Schiermonnikoog.

Op de Friese Waddeneilanden is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland:

- Er is een schaarste aan huur- en koopwoningen;
- De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die een baan hebben op Schiermonnikoog hier ook moeten wonen. Door de reistijd, de afvaarttijden en -frequentie van de boten is het praktisch niet mogelijk aan de wal te wonen en op Schiermonnikoog te werken;
- De gemeente heeft maar zeer beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen;
- Veel mensen willen op Schiermonnikoog wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt;
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoog, evenals de WOZ waarden;
- Er zijn, in verhouding tot de rest van Nederland, weinig huurwoningen (globaal: Nederland 40:60, Schiermonnikoog 25:75);
- Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkopere woningvoorraad.

Voor de huurwoningen zijn alle huurwoningen van WoonFriesland onder de regeling vervat, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Voor de particuliere huurwoningen is een keuze gemaakt voor huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens.

Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 450.000,- Hierbij is uitgegaan van de prijs uit de verordening uit 2015 (€ 300.000,-) plus inflatie indexering, waardestijging van woning op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en toekomstige verwachte waardestijging en indexatie. Met een prijspeil van €450.000,- valt 92% van de voor permanente bewoning bestemde woonruimten binnen de werking van de Huisvestingsverordening. Daarboven blijven er huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding.

Woonruimten met een huurprijs boven de categorie middeldure woonruimte of woonruimten met een koopprijs boven de koopprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist. Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning. In het kader van de deregulering en vermindering van administratieve lasten voor de burger is deze woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn ook de woonruimten die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van personeel. Als voor het bewonen van deze woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist, dan kan de vergunning vaak niet verleend worden doordat de tijdelijk werknemer niet voldoet aan de bindingseisen. Om initiatieven niet in de weg te staan zijn deze personeelsverblijven uitgezonderd van de vergunningplicht. De zinsnede "naar het oordeel van burgemeester en wethouders" beoogt te voorkomen dat woonruimten ten onrechte worden aangemerkt als personeelsverblijf om de bindingseisen te omzeilen.

Door middel van de onttrekkingsvergunning kan worden voorkomen dat er teveel bestaande reguliere woonruimte tot personeelsverblijven wordt omgevormd.

Ook voor kamerverhuur (verhuur van onzelfstandige woonruimte) en bedrijfswoningen geldt de vergunningplicht niet.

Artikel 4 Huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de Wet. In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Evenals in de oude verordening geldt de vergunningplicht voor alle woonruimte op het eiland. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de Wet).

Het is van belang om ook woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de Wet aangegeven categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de Wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking. Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog is expliciet niet toegestaan.

Artikel 6 Aanvragen huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de Wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder lid 1 genoemde

gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de Wet.

Een huisvestingsvergunning is vereist voor het in gebruik nemen of geven van een woonruimte. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt niet behandeld als de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij na het verkrijgen van de vergunning die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.

Artikel 8 Intrekken huisvestingsvergunning

In artikel 18 van de Wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door Burgemeester en Wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

Artikel 9 In aanmerking komen voor 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 huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de Wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Zij moeten een woning zoeken op de duurdere huur- en koopmarkt. Uitzondering hierop vormt de woningzoekende die op grond van Artikel 10 Vruchteloze aanbidding van deze verordening (vruchteloze aanbidding) in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Er is voor gekozen om de oude regeling voort te zetten. Dat wil zeggen dat een vergunning alleen verleend wordt aan meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke of een economisch binding aan het eiland. De omvang van de lijst van woningzoekenden in verhouding tot het aanbod van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste, het geringe aantal jaarlijkse mutaties in de huurwoningen en de geringe nieuwbouw rechtvaardigt dit naar onze mening. Om te zorgen dat de schaarse woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk.

Artikel 10 Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de Wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de Wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. Voor koopwoningen geldt dat de koopprijs niet hoger is dan de waarde bedoeld in artikel 17 lid 1 van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Artikel 11 Passend toewijzen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de Wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

De corporatie heeft slechts een beperkt aantal grote huurwoningen. Om te zorgen dat deze grote woningen toegewezen kunnen worden aan huishoudens met een bij de woning passende omvang heeft

de corporatie de mogelijkheid deze woningen te labelen. Hetzelfde geldt voor woningen waarvoor het, gezien de specifiek aanwezige voorzieningen in de woning, wenselijk is om die woonruimte bij voorrang toe te kunnen wijzen aan huishoudens waarvoor die specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn.

De volgende labels worden bij toewijzing gebruikt om passende huisvesting te bevorderen:

- Grote gezinswoning: zelfstandige woonruimte met ten minste drie volwaardige slaapkamers;
- Gezinswoning: zelfstandige woonruimte met ten minste twee volwaardige slaapkamers;
- Kleine woning: zelfstandige woonruimte met ten minst één volwaardige slaapkamer;
- Studio: zelfstandige woonruimte zonder volwaardige afzonderlijke slaapkamer;
- Seniorenwoning: zelfstandige woonruimte met specifieke voorzieningen. Deze woningen worden geacht tevens geschikt te zijn voor woningzoekende met een medische urgentie.

Artikel 12 Inschrijving als woningzoekende

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 33, vierde lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 33.

Er is voor gekozen om deze plicht alleen op te leggen aan de op Schiermonnikoog actieve woningcorporatie. Particuliere verhuurders op Schiermonnikoog verhuren veelal slechts 1 of enkele woonruimten. Voor hen is het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem een te grote last.

Bij het verzoek om inschrijving zal de woningzoekende gevraagd worden een formulier in te vullen, waarop de nodige gegevens worden vastgelegd. Hiermee kunnen de ontwikkeling van de vraag en van de slaagkans van groepen woningzoekenden worden gemonitord. Een woningzoekende kan slechts eenmaal ingeschreven staan en dus niet zowel alleen als met een medeaanvrager.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving doorhalen indien een woningzoekende gedurende een periode van drie jaar, niet actief heeft gereageerd op bij zijn woonsituatie passende woonruimte, als bedoeld in Artikel 11 Passend toewijzen. Onder actief reageren wordt verstaan dat woningzoekende zich heeft ingeschreven via het systeem op een vrijgekomen huurwoning.

Artikel 14 Publicatie vrijkomende woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Met het oog op een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte moet in de bekendmaking vermeld worden dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De eventuele voorrangregels die voor de betreffende woonruimte gelden moeten eveneens genoemd worden. Dit om maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden met voorrang voor de woonruimte in aanmerking te kunnen laten komen.

Begripsomschrijving als bedoeld in artikel 14 (woningtypering)

- a. *Eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin;
- b. *Benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte;
- c. *Bovenwoning*: woonruimte op de eerste verdieping, tevens bovenste woonlaag;
- d. *Seniorenwoning*: zelfstandige woonruimte waarvoor in verband met de fysieke inrichting bij de toewijzing en vergunningverlening een minimum leeftijd van de toekomstige bewoner is vereist van 55 jaar.

Artikel 16 Eiland binding en lokaal maatwerk

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 economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij 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 (artikel 14, derde lid, van de Wet).

Bij scholieren/studenten die, in verband met de studiefinanciering, zich gedurende hun studie aan de wal uit hebben laten schrijven bij de gemeente Schiermonnikoog, maar daarvoor en daarna op Schiermonnikoog ingeschreven staan, de studietijd niet beschouwd wordt als uitschrijving. Gedurende de studie worden zij beschouwd als ingezetene, waardoor zij kunnen voldoen aan de maatschappelijke binding. Omdat bij de 6-uit-10 jaar in incidentele gevallen de eis van "onafgebroken ingezetene" onrechtvaardig uitpakte, wordt maatschappelijke binding aangenomen ingeval de betrokkene gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene is geweest.

Artikel 17 Volgordebepaling woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 20 Verkrijgen voorrangsverklaring

Er zijn de volgende indicatiegronden voor een voorrangsverklaring:

- a. Sociale indicatie;
- b. Medische indicatie;
- c. Maatschappelijke indicatie.

Een voorrangsverklaring kan alleen worden verkregen als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een voorrangsverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van (een door) de urgentiecommissie (aangewezen onafhankelijke deskundige) is komen vast te staan dat:

- a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortdurende van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken;
- b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
- c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.

Artikel 21 Beslissen over voorrangsregeling

De voorrangspositie geldt in principe voor zes maanden. De woonruimte waarvoor de houder van de voorrangsregeling in aanmerking komt, wordt toegewezen met in achtname van de voorwaarden voor passend toewijzen als bedoeld in Artikel 11 Passend toewijzen Burgemeester en Wethouders kunnen slechts beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de urgentiecommissie een advies heeft uitgebracht.

Artikel 24 Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod

In afwijking van het verbod artikel 21 van de wet kan het college een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen. Deze geldt voor een maximale periode van een half jaar en kan, op aanvraag en binnen het verlopen van de termijn, voor maximaal eenzelfde periode door het college worden verlengd. Als onderdeel van de aanvraag (zie artikel 25 van de verordening) dient de aanvrager aannemelijk te maken dat onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte van maximaal een half jaar en dat een andere oplossing redelijkerwijs niet mogelijk is. Na de tijdelijke onttrekking dient de woning weer geheel permanent bewoond te worden.

Artikel 25 Aanvraag vergunning

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken (zie artikel 21 van de Wet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning.

Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

De nieuwe Huisvestingswet 2014 heeft de mogelijkheid geopend om bouwkundige splitsing – in de wet wordt dat woningvorming genoemd – aan een vergunning te binden. De wetgever heeft dit instrument geïntroduceerd voor met name gebieden waarin de woningen gemiddeld al klein zijn. Met het instrument kan verdere opdeling ervan worden tegengegaan.

Voor bouwkundige splitsing is een omgevingsvergunning nodig. Dat is een bouwtechnische toets. Ook wordt daarbij getoetst aan het bestemmingsplan en dus aan ruimtelijke aspecten. Op grond van de

huisvestingsverordening wordt nu voor de bouwkundige splitsing (woningvorming) een tweede vergunning toegevoegd. Deze vergunning is gebaseerd louter op het gebruik van de woningvoorraad.

Artikel 26 Voorwaarden en voorschriften, Artikel 27 Weigeringsgronden, Artikel 30 Voorwaarden en voorschriften en Artikel 31 Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 en artikel 22 van de Wet. De vergunning wordt geweigerd als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Artikel 32. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de Wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De Wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene Wet bestuursrecht.

In artikel 35 van de Wet is bepaald dat de boetes in 2018 maximaal de volgende bedragen mogen bedragen:

Overtreding van artikel 8 eerste lid (in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning): € 415.

Overtreding van artikel 8, tweede lid (in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning), artikel 21 (onttrekking, samenvoeging of omzetting zonder vergunning), artikel 22 (splitsing zonder vergunning) en artikel 26 (handelen in strijd met voorschriften van de vergunning): € 20.750.

Gekozen is voor progressief oplopende boetes bij herhaalde overtreding tot (nagenoeg) het maximaal toegestane boetebedrag, waarbij de hoogste boetes van toepassing zijn in geval van bedrijfsmatige exploitatie.

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. de overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekkingen in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau 's en bedrijven die zich

bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Derde lid

De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.

Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding"?

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als "opnieuw dezelfde overtreding".
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

Termijn van vijf jaar. De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/ beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.

De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

Vierde lid

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Wet aangegeven maximale bedragen.

Artikel 33. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

De nieuwe verordening treedt op 1 maart 2020 in werking. De oude verordening vervalt op dezelfde datum in 2024.

In het tweede lid van Artikel 33. Intrekken oude verordening en overgangsrecht is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de Wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In dit artikel is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens het oude inschrijfsysteem. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

De besluiten genomen in het kader van de Huisvestingsverordening 2011, 2015 en 2019 aangaande de 'tweede woninglijst' blijven onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt.