Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025-2029

De raad van de gemeente Vlieland

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2025;

gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24, 35 en 40 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 151d van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025 – 2029

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

- *Bedrijfswoning/dienstwoning*: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- *BRP*: Basisregistratie Personen, houdende persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen).
- *Economische binding*:
  a. Economisch gebonden is de woningzoekende die kan aantonen dat hij/zij voor het voorzien in zijn/haar bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Vlieland en waarvoor het noodzakelijk is om op Vlieland te wonen.
  b. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld, personen die wonen op Vlieland, staan ingeschreven in de BRP van de gemeente Vlieland en zeevarende zijn. (Werkzaam in de koopvaardij, visserij, binnenvaart, marine, loodswezen, bagger, en off-shore).
  c. aan economisch gebonden worden gelijk gesteld personen die staan ingeschreven in de BRP van de gemeente Vlieland en die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende vijf jaren voorafgaande aan het moment dat ze uit het arbeidsproces raakten, voldeden aan de criteria voor economische binding onder a of b.
  d. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de criteria a, b of c.
- *Gebruik als tweede woning*: het beschikbaar hebben of houden van woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander, zonder dat men of die ander zijn hoofdverblijf in de desbetreffende woonruimte heeft;
- *Gezinswoning*: een woonruimte met drie slaapkamers en in bijlage 1 aangegeven als gezinswoning.
- *Grote gezinswoning*: een grondgebonden woonruimte met drie slaapkamers of meer en in bijlage 1 aangegeven als grote gezinswoning.
- *Hoofdbewoner*: een persoon die een woonruimte als hoofdverblijf heeft en gebruikt en ook als zodanig in de BRP is ingeschreven.
- *Hoofdverblijf*: het adres waar een persoon (en diens huishouden) gehuisvest is en waar de woonruimte gebruikt wordt als hoofdverblijf zoals bedoeld in de gemeentelijke Basisregistratie Personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke Basisregistratie Personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat de woonruimte fungeert als het centrum van de persoonlijke, sociale en economische activiteiten van de betrokkene.

CONCEPT

- *Huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; van een duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake als het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang.
- *Huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet;
- *Huurliberalisatiegrens*: de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- *Maatschappelijke binding*: een woningzoekende heeft maatschappelijke binding als hij/zij ten minste vijftien jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijftien jaar ingezetene is geweest van de gemeente Vlieland; waarbij de jaren van de studietijd van de scholier/student die zich in verband met de voltijd- of duale studie heeft uitgeschreven als ingezetene van de gemeente Vlieland meetellen als ingezetene.
- *Middenhuurwoning*: woningen met een huurwaarde boven de huurliberalisatiegrens die minder of gelijk is aan de volgens de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurwaarde voor 187 punten. (Prijspeil 2024: tussen de € 879,66 per maand en €1.157,96 per maand).
- *NHG-grens*: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie.
- *Onttrekken*: het, anders dan ten behoeve van de permanente bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, onttrekken aan de bestemming tot bewoning.
- *Onttrekkingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
- *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Als wezenlijke voorzieningen worden in ieder geval verstaan een keuken en een toilet.
- *Permanente bewoning*: het permanent wonen en zijn/haar hoofdverblijf hebben in de woning, bewoning als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in de basisregistratie personen als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning zoals beschreven in het begrip hoofdverblijf.
- *Recreatieve bewoning*: de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.
- *Recreatiewoning*: een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.
- *Register*: het gemeentelijke register van woningzoekenden.
- *Samenvoegen*: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar samenvoegen van woonruimte met andere woonruimte of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
- *Splitsingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
- *Tijdelijk dienstverband*: een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd van ten minste 20 uur per week op Vlieland.
- *Verordening*: de Huisvestingsverordening van de gemeente Vlieland 2024-2028.
- *Wet*: Huisvestingswet 2014.
- *Woning*: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.
- *Woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd; woningmarktregio: in dit geval het grondgebied van de gemeente Vlieland.
- *Woningvorming*: het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
- *Woningzoekende*: persoon die zich ingeschreven heeft in het gemeentelijke register van woningzoekenden. De registratie als woningzoekende is persoonsgebonden.
- *Wooncoöperatie*: een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

CONCEPT

- *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.
- *Woonruimte*: wat hieronder wordt verstaan in artikel 1, lid 1, onder l. van de Huisvestingswet 2014.
- *Zelfstandige woonruimte*: woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
   a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties
   b. woonruimten in eigendom van particulieren met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
   c. woonruimten in eigendom van particulieren met een huurprijs beneden de maximale grens voor middenhuur.
   d. woonruimten met een verkoopprijs beneden de €615.000,-. Deze grens wordt jaarlijks, voor het eerst in november 2026, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de prijsindex bestaande koopwoningen voor alle woningen in Nederland.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte
   b. bedrijfswoningen
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
   a. meerderjarige personen met een economische of maatschappelijke binding aan het eiland Vlieland die de woonruimte met zijn/haar huishouden willen bewonen en in het bezit zijn van de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland
2. In afwijking van het eerste lid wordt aan een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is een huisvestingsvergunning verleend 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 getrouwd is of getrouwd is geweest of
   d. aanvrager geregistreerd partner is of geregistreerd partner is geweest of
   e. er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek)

Artikel 3A. Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

1. er geen sprake is van economische of maatschappelijke binding
2. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen
3. van het eerste lid kan worden afgeweken als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van vruchteloze aanbieding in de zin van artikel 11

CONCEPT

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Het college van burgemeester en wethouders draagt in samenwerking met WoonFriesland in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Het college van burgemeester en wethouders stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door indien:
    a. aan de woningzoekende in de gemeente een bij het huishouden passende woonruimte is aangeboden en deze door de woningzoekende is aanvaard
    b. de woningzoekende deel uitmaakt van het huishouden van de woningzoekende aan wie een sociale huurwoning is aangeboden en welke is aanvaard
    c. de woningzoekende daarom verzoekt
    d. de woningzoekende is overleden
    e. de woningzoekende gedurende drie jaar niet actief heeft gereageerd op een passende woonruimte
    f. de woningzoekende een aangeboden, bij het huishouden passende woonruimte zoals bedoeld in artikel 7, heeft geweigerd, terwijl hier naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen gegronde redenen voor zijn aangevoerd
    g. de woningzoekende een sociale koopwoning heeft gekocht van de gemeente of van WoonFriesland
    h. de woningzoekende fraudeert met zijn inschrijfgegevens om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op andere woningzoekenden

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager
    b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken
    c. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte
    d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte
    e. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte
    f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening
    g. bij koopwoningen: de koopovereenkomst of koopakte
    h. bij huurwoningen: de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder
    i. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbieding
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft
    b. aan wie de vergunning is verleend
    c. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik neemt
4. Het college van burgemeester en wethouders kan de huisvestingsvergunning intrekken indien de vergunninghouder niet binnen een half jaar na verlening van de vergunning de in de vergunning vermelde woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie in een kosteloos toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform of in een huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte

CONCEPT

b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning

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

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
   a. gezinswoning
   b. grote gezinswoning
   c. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) Het gaat hier specifiek om de seniorenwoningen aan de Berkenlaan en de woningen in Boswijk
   d. overige woningen
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
   a. gezinswoning: wordt deze woning bij voorrang niet toegewezen aan een eenpersoonshuishouden.
   b. grote gezinswoning: wordt deze woning bij voorrang toegewezen aan een huishouden van minimaal drie personen waarvan minimaal één kind onder de 15 jaar
      i. deze voorrangsregel geldt niet wanneer de kinderen van de ingeschreven woningzoekende die reageert, al deel uitmaken van een huishouden woonachtig in een sociale huurwoning van WoonFriesland op Vlieland, een eigen woning op Vlieland of een dienstwoning op Vlieland waarbij er geen sprake is van co-ouderschap (50/50)
      ii. indien er bij een grote gezinswoning, geen huishouden is wat aan de vereisten onder b en c voldoet, dan is de voorrangsregel onder a van toepassing
   c. woonruimte met specifieke voorzieningen worden toegewezen op basis van een advies van het sociaal-medisch eilandteam en bij voorrang aan iemand met een zorgindicatie

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 van deze verordening worden in de artikel 2 aangewezen categorieën woonruimten toegewezen aan woningzoekenden die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan het eiland Vlieland.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

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

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.

CONCEPT

2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Hoofdstuk 3. Wijzingen in de woonruimtevoorraad

Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 11. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

1. Woonruimte mag niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:
   a. anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken
   b. anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd
   c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
   d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten (splitsing)

Artikel 12. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, 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 eigenaar
   b. de motivering van de aanvraag
   c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud
   d. bij onttrekking de periode van onttrekking
   e. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning
4. Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning verlenen, indien naar zijn oordeel het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 13. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

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

Artikel 14. Weigeringsgronden

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

CONCEPT

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand
d. de leefbaarheid van de omgeving het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang, (verder) onder druk komt te staan of het streven naar het behoud van een vitale leefgemeenschap daarmee in het geding komt

Een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders ingetrokken als:
a. niet binnen een jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt;
b. de voorwaarden genoemd in de vergunning niet worden nageleefd;
c. de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste gegevens.

De geldigheid van de onttrekkingsvergunning vervalt zodra
a. de woning weer permanent wordt bewoond;
b. de woonruimte wordt verkocht;
c. de termijn van de uitgegeven vergunning is verstreken.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 15. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 en 41, eerste lid, van de Wet en handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 26 van de Wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
    a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de Wet: € 415
    b. voor overtreding van artikel 8, tweede lid, van de Wet: € 5.000 (en bij herhaling € 10.250) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie en € 10.250 (en bij herhaling € 20.250) voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie
    c. voor overtreding van de artikelen 21 of 22, eerste lid, van de Wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de Wet: € 5.000 (en bij herhaalde overtreding € 10.250) bij niet bedrijfsmatige exploitatie en € 10.250 (en bij herhaalde overtreding € 20.250) voor bij bedrijfsmatige exploitatie
    d. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Wet: € 21.750 (en bij herhaling binnen een tijdvak van vier jaar € 87.000)

Artikel 16. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Vlieland 2024 wordt ingetrokken.
2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten 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 in het register van woningzoekenden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

CONCEPT

Artikel 17. 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 18. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 december 2025 en vervalt op 1 december 2029.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025-2029.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 oktober 2025

De voorzitter
De griffier

CONCEPT

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025-2029

Algemeen

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse woningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen of dat regulering noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar. De huidige huisvestingsverordening dateert van 2020, is in 2024 met een half jaar verlengd en moet daarom worden vervangen.

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 betaalbare woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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. Alleen als dat "noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte", is ingrijpen gerechtvaardigd (artikel 2 van de Huisvestingswet). Gemeenten moeten dan ook onderbouwen dat sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek en van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, voordat zij gebruik kunnen maken van hun bevoegdheden op dit punt.

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 betaalbare woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan blijkt uit het navolgende.

Op Vlieland is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland:

- Er is schaarste aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen.
- De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die een baan hebben op Vlieland hier ook moeten wonen. Door de reistijd, de afvaarttijden en -frequentie van de veerdienst is het praktisch niet mogelijk aan de wal te wonen en op Vlieland te werken. Er zal altijd sprake zijn van het moeten overnachten op het eiland.
- De gemeente, woningcorporatie of ontwikkelaar heeft maar beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen.
- Veel mensen willen op Vlieland wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt en worden verkocht aan kopers die geen onderdeel meer zijn van de arbeidsmarkt.
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoog en daardoor zijn koopwoningen voor veel starters, (jonge) gezinnen en middeninkomens, onbereikbaar. Ook is het zo dat het overgrote deel van de bevolking werkzaam is in het toerisme of daaraan gerelateerde sectoren.. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij zijn aangewezen op de goedkope woningvoorraad.
- De leefbaarheid op de eilanden staat onder druk vanwege dit tekort aan woningen. Zonder voldoende woningen voor inwoners op het eiland staan vrijwillige diensten als de brandweer en de KNRM onder

CONCEPT

druk, is er niet voldoende personeel in de cruciale beroepen en is het in stand houden van basisvoorzieningen en daarmee een vitale eigen leefgemeenschap een steeds ingewikkeldere opgave.

Onderbouwing prijsgrenzen

In het eerste lid van artikel 2 is onder a t/m c aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder d tot welke koopprijs de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor beide categorieën is dit van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Vlieland. Dit omdat op het gehele eiland sprake is van schaarste en verdringing.

Koopwoningen

Om tot een juiste prijs te komen, waaronder je met voorrang inwoners met een economische of maatschappelijke binding een kans wil bieden op de koopmarkt, kun je verschillende methodes gebruiken. Indien je ervoor zou kiezen om de woonprijsindex voor Friesland te gebruiken zou je de huidige grens van €450.000,- euro moeten vermeerderen met 45,9%. Dit percentage is namelijk de waardestijging van alle woningen in Friesland tussen 2020 en 2025. Dat zou betekenen dat je op een koopprijs komt van €656.550. Het is alleen niet zo dat de waarde van de woningen op Vlieland dan ook precies met 45,9% is gestegen. Gezien het kleine aanbod koopwoningen en variëteit aan woningen is het lastig om de stijging goed te bepalen. Als we kijken naar de stijging van de gemiddelde WOZ waarde op het eiland dan kunnen we berekenen dat de gemiddelde WOZ waarde is gestegen van €340.000 in 2020 naar €426.000 euro in 2025. Dit is een stijging van 25%. Als je dat afzet tegen de verkopen van woningen met een permanente woonbestemming, dus geen recreatiewoningen, dan zie je hierin een verschil van ongeveer 5%. De stijging van de koopwoningen met een permanente woonbestemming bedraagt in die jaren namelijk 20,9%. Let wel, dit cijfer is gebaseerd op alle verkopen en daarin zitten dus ook allerlei verschillende types woningen. Daarnaast is het zo dat je, indien je dezelfde doelgroep wilt blijven bedienen, ook de grens moet corrigeren op inflatie. De woningprijsstijging bevat wel een element van inflatie maar kan harder stijgen dan de inflatie. De CPI (consumentenprijs index) is tussen 2020 en 2025 gestegen met 13,1%.

Deze twee factoren, de woningwaarde en de CPI versterken elkaar: de woningmarkt is duurder geworden én de koopkracht van huishoudens is afgenomen. Door beide ontwikkelingen samen te nemen via samengestelde groei, welke dan uitkomt op 37%, komt de geactualiseerde grenswaarde in 2025 uit op circa €615.000, afgerond naar een werkbaar getal. De verwachting is dat met deze grens inwoners met binding voldoende kansen hebben om met voorrang een woning op het eiland te kopen en dat hij tevens hoog genoeg is om prijsopdrijvende effecten tegen te gaan.

Huurwoningen

Voor de huurwoningen vallen alle huurwoningen tot de huurgrens van de huurtoeslag onder de regeling. Dit betekent dat in ieder geval alle woningen van WoonFriesland onder de regeling vallen, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. WoonFriesland heeft geen geliberaliseerde huurwoningen op Vlieland. Wel verzorgt zij ook de verhuur van de woningen in Boswijk voor de gemeente. Deze woningen vallen eveneens onder deze grens. Samenvattend gaat het om alle (sociale) huurwoningen met een huurwaarde tot 187 punten.

Voordat de inschrijving in de BRP van de gemeente kan plaatsvinden moet een huisvestingsvergunning verkregen worden. Dit kan aangevraagd worden via de balie van het gemeentehuis of via de website van de gemeente. De criteria voor het ontvangen van een vergunning worden weergegeven in artikel 3 van deze verordening.

CONCEPT

Onderbouwing economische en maatschappelijke binding als toelatingseis

De Huisvestingswet maakt het onder voorwaarden mogelijk voorrang op toewijzing van woningen te geven aan personen met lokale economische of maatschappelijke binding. Dat zijn personen die voor het voorzien in hun bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in een gebied (economische binding) of personen die al langere tijd in een gebied wonen (maatschappelijke binding). In de verordening is het hebben van een economische of maatschappelijke binding opgenomen als toelatingseis. Enkel in zeer bijzondere gevallen staat de Huisvestingswet toe dat een economische- en/of maatschappelijke binding verplicht is voor alle categorieën woonruimtes waarvoor een vergunningplicht geldt. In beginsel mag deze verplichting namelijk slechts voor 50% van de vergunningplichtige woonruimtes gelden (artikel 14, tweede lid, van de Wet). Het is enkel mogelijk om de economische- en/of maatschappelijke binding verplicht te stellen voor alle vergunningplichtige woonruimtes als er geen of een zeer beperkte mogelijkheid tot nieuwbouw bestaat. Dit is hier het geval.

Op Vlieland zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein ofwel uitgesloten. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Het aantal inbreidingslocaties is beperkt en het dorp is daarmee vrijwel ‘volgebouwd’.

Passend toewijzen

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening bepaalde typen woonruimten te koppelen aan een specifieke doelgroep (passend toewijzen). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder geschikt is. Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toelatingscriteria (artikel 2.2.1 en 2.2.2). Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

Artikel 7 geeft de categorieën woonruimte weer. Er zijn passendheidscriteria voor grote gezinswoningen, gezinswoningen, woningen met specifieke voorzieningen/seniorenwoningen en overige woningen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de Huisvestingswet 2014 (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Enkele definities uit de verordening en de wet worden hieronder nader toegelicht.

Bewoning: de betekenis van het begrip ‘’bewoning’’ sluit aan bij de betekenis in het normale spraakgebruik. Wie een huis bewoont heeft daar zijn hoofdverblijf. Gebruik van woonruimte als tweede woning is geen gebruik voor bewoning. Ruimten die slechts bestemd of geschikt zijn voor een tijdelijk verblijf, zoals recreatiewoningen, zijn geen woonruimten in de zin van de wet. De definitie van onzelfstandige woonruimte is opgenomen om de grens te kunnen trekken met zelfstandige bewoning. Wanneer de woonruimte in ieder geval beschikt over een eigen

toegang, keuken en toilet is er sprake van zelfstandige woonruimte. Het begrip is van belang bij woningomzetting.

Huishouden: van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang.

Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand. Dit wordt ook wel de kale huurprijs genoemd (de huurprijs zonder bijkomende kosten zoals servicekosten, kosten van gas, water, elektriciteit). Uit de aan te leveren huurprijscheck moet blijken of de huurprijs van de woonruimte lager is dan de huurprijsgrens.

Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel. De huurprijs is de verschuldigde huur die tussen huurder en verhuurder overeen is gekomen. Deze wordt vaak niet vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximale redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel kan dit leiden tot omzeilen van de vergunningplicht. Dit wordt voorkomen door ook deze situatie huisvestingsvergunningplichtig te maken.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

Dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan blijkt uit de gegevens in de deze toelichting onder Algemeen.

Daarin is aangetoond dat er sprake is van schaarste in het huursegment tot niet alleen de huurtoeslaggrens, maar ook in de middenhuur en in de goedkope en betaalbare koopsector. In deze segmenten is sprake van verdringing van kwetsbare groepen ten gevolge van de schaarste. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften aan het in de verordening aangegeven deel van de woningvoorraad dan ook noodzakelijk.

De bepaling van de koop- en huurprijsgrens zijn eerder in deze toelicht onderbouwd.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van 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.

Voor Vlieland is gekozen de regeling zoals die nu wordt gehanteerd voort te zetten door een vergunning alleen te verstrekken aan meerderjarige woningzoekenden die een economische of maatschappelijke binding hebben met het eiland. In de toewijzing van de huurwoningen van WoonFriesland is dit verdisconteerd.

Nu er nog een wachtlijst is van meer dan 200 personen, kan de voorrang van economische of maatschappelijke gebondene worden verdedigd. Als we de markt voor een ieder vrij zouden geven worden de wachttijden nog langer dan nu het geval is. Veel jongeren, die eigenlijk op het eiland willen blijven, gaan dan weg en gekwalificeerd personeel is moeilijk te krijgen en te houden als er geen passende woonruimte is. Bij de voorrang van de woningzoekenden geldt aan de bovenkant deels geen inkomenseis omdat er in het middensegment voor koopwoningen maar een heel beperkt aanbod is. Dit heeft tot gevolg dat deze groep zonder het loslaten van deze eis geen zicht heeft op woonruimte. Deze inkomenseisen gelden wel tot de huurklasse betaalbaar hoog.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning en moeten een woning zoeken op de particuliere huurmarkt met een huur boven middenhuur, dan wel de duurdere koopmarkt.

Artikel 4. Inschrijfsysteem voor woningzoekenden

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 16, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 16. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud 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 a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd en, indien van toepassing, verblijfstitel en nationaliteit, zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.
In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden 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 (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking van het aanbod

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, die bestemd is voor verhuur of verkoop. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte, 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.

In de verordening is gekozen voor drie labels, namelijk gezinswoningen, grote gezinswoningen en woonruimten met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoltoegankelijk en aanleunwoningen). Als gezinswoningen worden aangemerkt de huurwoningen met drie slaapkamers en in bijlage 1 aangegeven als gezinswoning . Deze woningen worden bij voorrang niet toegewezen aan alleenstaanden.

Als grote gezinswoningen worden aangemerkt de huurwoningen met drie slaapkamers of meer en in bijlage 1 aangegeven als grote gezinswoning. Deze woningen worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van tenminste drie personen waarvan minimaal één kind. Kinderen worden in dit geval gedefinieerd als personen die:

- op het moment van toewijzen van de woning tot het huishouden van de woningzoekende behoren
- die op het moment van toewijzen niet al behoren tot het huishouden van een inwoner van Vlieland woonachtig in een sociale huurwoning van WoonFriesland op Vlieland, een eigen woning op Vlieland of een dienstwoning op Vlieland waarbij geen sprake is van co-ouderschap (50/50)
- op dat moment niet ouder zijn dan 15 jaar
- die in de BRP als inwoner van de gemeente Vlieland staan geregistreerd
- en die, als ze leerplichtig zijn, staan ingeschreven als leerling van de school De Jutter op Vlieland

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Zie artikel 3.

Artikel 9. Rangorde woningzoekende

Artikel 10 is bedoeld om de rangorde nader te bepalen wanneer er meer gelijkgestelde gegadigden zijn voor eenzelfde woonruimte. Er geldt hiervoor een puntensysteem welke duiding geeft aan de inschrijfduur.

Voor de woningen van WoonFriesland geldt dan de volgende puntenverdeling:

1. economische of maatschappelijke binding: 150 punten
2. per maand van inschrijving: 1
3. voor doorstromers: per maand van bewoning huidige sociale huurwoning: 1

Het definitieve aantal punten dat is toegekend aan de inschrijving van woningzoekenden en dat geldt op het moment van toewijzing wordt bepaald aan de hand van de omstandigheden op de dag dat de inschrijving voor de huurwoning sluit. Tussentijdse bepaling van het aantal punten is altijd onder voorbehoud.

Overige beleidsregels bij de toewijzing van sociale huurwoningen:

1. Om voor punten voor economische binding in aanmerking te komen moet je aantonen al minimaal één jaar onafgebroken economisch gebonden te zijn en minimaal één jaar ingeschreven hebben gestaan in de BRP van de gemeente Vlieland.
2. Woningen tot en met de huurklasse betaalbaar hoog worden met voorrang toegewezen aan mensen met een inkomen dat past binnen het schema van passend toewijzen zowel aan de ondergrens van de inkomenseis als aan de bovengrens van de inkomenseis.
3. Het ruilen van woonruimten tussen huurders van sociale huurwoningen en eigen-woningbezitters onder voorwaarden toe te staan om daarmee bij te dragen aan de mogelijkheden van inwoners tot het realiseren van een wooncarrière op het eiland.
4. Het ruilen houdt in dat de woningeigenaar zijn/haar woning verkoopt aan de bewoner van een sociale huurwoning die een economische binding heeft aan Vlieland en dat de sociale huurwoning met voorrang wordt toegewezen aan de verkopende eigen-woningbezitter.
5. Voorwaarde voor de toewijzing met voorrang van de sociale huurwoning aan de verkopende eigen-woningbezitter is dat deze de vijf jaren voorafgaand aan ruil/verkoop van zijn/haar woning zélf de eigen woning op Vlieland heeft bewoond en ingeschreven stond in de BRP van de gemeente Vlieland.
6. Inwoners die in een eigen woning wonen en deze uit eigen beweging besluiten te verkopen buiten de categorie van mensen met een economische of maatschappelijke binding, kunnen pas punten voor inschrijfduur opbouwen vanaf het moment dat hun woning verkocht is.

CONCEPT

7. Woningen kunnen vanwege het algemene belang, om maatschappelijke redenen buiten de verdeling gehouden worden door het college van burgemeester en wethouders.
8. Het college van burgemeester en wethouders kan in noodsituaties woningen toewijzen waarin het toepassen van het puntensysteem tot ongewenste situaties zou leiden (hardheidsclausule).

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

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, \

Artikel 11 tot en met 14.

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 13. 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. Onttrekkingsvergunningen worden enkel in zeer uitzonderlijke gevallen verleend; als het een overlijden of een langdurige ziekte betreft. Andere gevallen waarin een onttrekkingsvergunning kan worden verleend is als de woning wel wordt bewoond door de categorie bedoeld in artikel 2, lid 2 sub b. Het gaat dan om bewoning door iemand met een economische binding in een maatschappelijk beroep. In alle andere gevallen wordt een vergunningsaanvraag geweigerd.

Op grond van de Huisvestingswet kan onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad 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. We sluiten hierbij aan bij de doelen, principes en vertrekpunten zoals verwoord in de omgevingsvisie van de gemeente Vlieland.

Op Vlieland wordt artikel 12 voor allen woningen van toepassing verklaard.

Artikel 15 t/m 17

Deze artikelen vloeien voort uit de wet.

Artikel 15. 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, 22 of 41 van de Wet, 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).

Artikel 16. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In het derde en vierde lid van artikel 51 van de Wet is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014 en 2019. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften

CONCEPT

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 het vierde lid van artikel 29 is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens de introkken verordening. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 17. Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.
.

CONCEPT