Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028

De raad van de gemeente Vlieland

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024;

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 2024 – 2028

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

- *Bedrijfsmatige exploitatie*: een eigenaar verhuurt of verkoopt drie of meer woonruimten of houdt zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig met huisvesting of met de exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting. Bedrijven die woonruimte bieden aan eigen personeel of personeel van andere bedrijven vallen hier ook onder. Onttrekking van woonruimte is bedrijfsmatig als dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Samenvoeging van woonruimte is bedrijfsmatig, als de eigenaar zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig houdt met huisvesting of exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting.
- *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. 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.
  b. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld, personen die staan ingeschreven in de BRP van de gemeente Vlieland en zeevarende zijn. (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 huishouden dat 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 betrokkende.
- *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*:
    a. de woningzoekende die 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.
    b. de woningzoekende die op het moment van reageren op een vrijkomende woning, tenminste zes jaar staat ingeschreven in de BRP van de gemeente Vlieland, in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
- *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.
- *Personeelshuisvesting*: dit is grofweg in te delen in drie categorieën personeel:
    a. vaste werknemers: werknemers die jaarrond op het eiland werken en wonen. Deze groep werknemers heeft behoefte aan reguliere, zelfstandige woonruimte en schrijft zich veelal ook in, in de BRP van de gemeente en registreert zich als woningzoekende.
    b. deeltijd personeel: personeel dat jaarrond op het eiland werkt. Deze groep heeft hun hoofdverblijf elders maar heeft wel behoefte aan huisvesting gedurende een aantal dagen in de week.
    c. seizoenspersoneel: personeel dat gedurende het hoogseizoen tijdelijk op het eiland werkt en hiervoor ook tijdelijk op het eiland verblijft. Deze groep woont vaak met meerdere collega’s in één woning of in het bedrijf waar hij/zij werkt.
- *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.
- *Verhuurvergunning opkoopbescherming*: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Wet.
- *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.
- *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.
- *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.
- *Woningzoekende*: persoon die in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven. De registratie van woningzoekende is persoonsgebonden.
- *Woonruimte*: wat hieronder wordt verstaan in artikel 1, lid 1, onder l. van de Huisvestingswet 2014.
- *WOZ-waarde woonruimte*: de laatst vastgestelde waarde voor de woonruimte die door de gemeente is vastgesteld in het kader van de waardering onroerende zaken.
- *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 die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde tot € 525.000,- of lager hebben. De WOZ-waarde wordt jaarlijks, voor het eerst in 2026 , door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de WOZ-waarde

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte
   b. woonruimten die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers die maar deeltijd op het eiland aanwezig zijn

c. bedrijfswoningen
d. 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 wil 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

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 bedoelt 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. huishoudinkomen
adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte
beoogde datum van het betrekken van de woonruimte
d. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening
e. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte
f. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbieding
g. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat is voldaan aan 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
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 huurprijs van de woonruimte
   b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
   c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning
   d. of er andere restricties gelden die van belang zijn voor de verkoop zoals bijvoorbeeld een opkoopbescherming

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 alleenstaande, tenzij er een alleenstaande belangstellende is aan wiens inschrijving minimaal 12 punten meer zijn toegekend dan aan de twee-of meerpersoonshuishoudens met belangstelling voor de woning. In dat geval wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur en dus de meest punten, ongeacht de grootte van het huishouden
   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 voorkeur aan iemand met een zorgindicatie

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

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

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij het verlenen van huisvestingsvergunningen in uitzonderingen voorrang gegeven worden aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Deze voorrang kan worden verleend aan een woningzoekende met een maatschappelijk beroep indien:
   a. de maatschappelijke functie niet kan worden ingevuld door inwoners van de gemeente, en
   b. het voor de functie noodzakelijk is om op het eiland te wonen, en
   c. de leefbaarheid in het geding komt als deze functie niet wordt ingevuld

Artikel 10. Rangorde woningzoekende

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 11. 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.
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 12. Aanwijzing vergunningplichtige 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

Artikel 13. 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 14. 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 15. Weigeringsgronden

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

1. 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
2. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning
3. 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
4. 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

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 16. Verhuurvergunning, opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte.

1. Beschermde woonruimte wordt alleen verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
   a. die is gelegen in de gemeente Vlieland
   b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de koopprijsgrens genoemd in artikel 2, eerste lid, onder c
   c. die op de datum van inschrijving:
      i. vrij was van huur en gebruik
      ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
      iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming
   d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
   e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie, en
   f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement

Artikel 17. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een vergunning wordt ingediend door de eigenaar van de woonruimte door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.

Artikel 18. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend.

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 19. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 20. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 21. 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 22. 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.

Artikel 23. 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 24. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op XXXXXXXX.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 november 2024

De voorzitter, M. Schrier

De griffier, M.G. Brinksma-Brandenburg

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028

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

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 de vorige verordening was gekozen voor een koopprijsgrens van € 450.000,-. Omdat de grens gekoppeld is aan de koopprijs van de woning was het effect dat de vastgestelde grens een ongewenste prijsopdrijvende werking had. Om die reden is nu gekozen om de koopgrens te koppelen aan de WOZ waarde van de woning op het moment van verkoop.

Op Vlieland worden weinig woningen verkocht. Het is dus lastig om een goede methode te vinden om te bepalen tot welke WOZ-aarde er sprake is van schaarste. Aansluiten bij methodes als de methode voor het bepalen van de NHG grens lijkt dan ook niet wenselijk. Het is bij deze kleine aantallen verkopen eerder toeval dan wijsheid waar dan de grens komt te liggen. Er is daarom gekozen om de grens tussen middelduur en duur te stellen op de WOZ-waarde van 2/3 van de bestaande koopwoningvoorraad. De grens 2/3 van alle woningen, met de meest actuele WOZ waarde, ligt op een WOZ-waarde van €525.000 euro. Er zijn daarmee redenen om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden.

Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van vrijkomende huurwoningen en koopwoningen tot een WOZ-waarde van €525.000. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het vrijkomende aanbod aan woonruimte wordt toegewezen aan degene die deze woonruimte het hardst nodig hebben en dat onder andere de huurprijs en oppervlakte van de woning passend is voor het huishouden dat de woonruimte in gebruik neemt.

Deze prijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde. Ieder jaar worden in februari de taxatiewaardes van woningen vastgelegd. Aan de hand van deze “nieuwe” taxatiewaardes wordt berekend met welk percentage de gemiddelde waarde van de woningen zijn gestegen of gedaald. Dit percentage wordt toegepast op de WOZ-waarde genoemd onder artikel 2 lid d. De WOZ-waarde daalt of stijgt dus met het berekende percentage. Hierbij wordt de WOZ-waarde van recreatiewoningen en gemeentelijke huurwoningen uiteraard buiten beschouwing gelaten. Een individuele herwaardering van de WOZ-waarde is in principe niet mogelijk tenzij de waarde van het object in de periode tussen de vaststelling en de nieuwe waardebepaling, aantoonbaar is gewijzigd door bijvoorbeeld een verbouwing of door schade.

> *Uit de ‘Nota naar aanleiding van het verslag van de beraadslagingen in de Tweede Kamer’ blijkt dat uitgegaan mag worden van de WOZ-waarde: “De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het feit dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden geborgd is gebleven. Deze leden concluderen echter dat door de nieuwe formulering van het 2e lid van artikel 7 een (juridisch) probleem met de uitvoering van de bindingsgrens voor koopwoningen in de huisvestingsverordeningen van de Waddeneilanden ontstaat. Zij vragen of de regering bereid is lid 2 van artikel 7 dusdanig te formuleren dat het mogelijk blijft om een WOZ-waarde als grens te stellen en ‘ middeldure ’ bij artikel 7 toe te voegen om deze gelijk te stellen aan artikelen 40 en 41.*
>
> *Het klopt dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden behouden is gebleven, wat betekent dat deze gemeenten niet gehouden zijn aan koopprijsgrens van € 355.000. Zij kunnen dus een hogere grens in hun lokale huisvestingsverordening vastleggen, die ook gebaseerd kan zijn op de WOZwaarde van een woning. Hetgeen de leden van de CDA-fractie beogen te regelen is daarmee al in deze wet voorzien. Het toevoegen van het woord ‘ middeldure ’ bij artikel 7 acht ik onwenselijk, omdat ik in dit kader heb gekozen voor een grens van € 355.000 en het toevoegen van ‘ middeldure ’ in dit artikel zou impliceren dat gemeenten ook boven deze grens van € 355.000 uit zouden kunnen komen. Daarbij merk ik op dat het beleidsdoel van artikel 7 (vergunningsstelsel voor de bewoning van koopwoningen tot € 355.000) wezenlijk anders is dan die van artikelen 40 en 41 (de opkoopbescherming van woningen voor de verhuur), waardoor het verschil tussen deze artikelen ook te rechtvaardigen is.´*

Voor deze categorieën woningen is sprake van een grotere vraag dan aanbod (schaarste) en leidt het niet reguleren tot lange wachttijden en verdringing van woningzoekenden die voor de voorziening in hun huisvesting aangewezen zijn op die woonruimten. Ook voor huurwoningen, waarvoor op basis van het woningwaarderingsstelstel een maximale huurprijs onder de huurprijsgrens geldt, maar waarbij tussen verhuurder en huurder een hogere huurprijs is overeengekomen, is een huisvestingsvergunning vereist.

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.

Opkoopbescherming

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op Vlieland onder grote druk en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om op Vlieland een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren aan uitsluitend eigen personeel of deze voor eigen gewin als economisch object in eigendom verkrijgen. Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een

vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo niet dan moet een koper van een woning er ook zelf gaan wonen.

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.

Huur- en koopprijsgrenzen

In het eerste lid is onder a t/m c aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder d tot welke WOZ waarde 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.

Als huurprijsgrens zijn dezelfde grenzen aangehouden als in de laatste wijziging van de Huisvestingsverordening. Voor de huurprijsgrens zijn dit de sociale huurwoningen plus de middenhuur met een huurwaarde tot 187 punten.

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 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.
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 20, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 20. 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. Voorrang bij urgentie

In dit artikel wordt de voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen waar een tekort aan is op Vlieland ondergebracht. Vooropgesteld, we moeten zeer terughoudend omgaan met verzoeken voor voorrang voor vitale beroepsgroepen. Alleen als aan alle drie de criteria uit lid 2 wordt voldaan kan er een beroep worden gedaan op dit artikel. Het college kan besluiten af te zien van de gevraagde voorrang. Bovendien is het van belang dat er

sprake is van een langdurig arbeidscontract, minimaal één jaar, waarbij de functie g moet worden ingevuld door degene die de voorrang verkrijgt.

Artikel 10. 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Woningen kunnen vanwege het algemene belang, om maatschappelijke redenen buiten de verdeling gehouden worden door het college van burgemeester en wethouders.
7. Het college van burgemeester en wethouders kan in noodsituaties woningen toewijzen waarin het toepassen van het puntensysteem tot ongewenste situaties zou leiden (hardheidsclausule).

Artikel 11. 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, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen “WOZ waarde + 10%”, zoals aangegeven in artikel 17 van de Huisvestingswet juncto artikel 17 Wet waardering onroerende zaken, is aangeboden. Met andere woorden er is pas sprake van vruchteloze aanbieding indien er zich geen koper heeft gemeld met een economische of maatschappelijke binding die tenminste de actuele WOZ-waarde + 10% heeft geboden. Het tussentijds herwaarderen van een WOZ-waarde is alleen mogelijk als het object aantoonbaar gewijzigd is door bijvoorbeeld een verbouwing of schade.

Artikel 12 tot en met 15.

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 16. Verhuurvergunning, opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte.

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Onder Algemeen in deze toelichting is deze dringende reden aangetoond.

In het eerste lid is bepaald dat de beschermde woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (verhuurvergunning opkoopbescherming). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van ‘in gebruik geven’ van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte. De vergunningsplicht is ook van toepassing op woonruimten die worden aangekocht ten behoeve van personeelshuisvesting.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat gemeenten en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor woonruimten uit hun bezit (onderdeel e). Om uit te sluiten dat de opkooppraktijk zich kan voordoen bij nieuwbouwwoningen is geen uitzondering opgenomen voor nieuwbouwwoningen.

Daarmee geldt het opkoopstelsel ook voor nieuwbouwwoningen (tot de WOZ-waarde grens). Bij nieuwe woningen kan overwogen worden om ook via die overeenkomsten een zelfbewoningsplicht af te dwingen zoals ook is gedaan bij de woningen in de Zeester.

Artikel 17 t/m 20

Deze artikelen vloeien voort uit de wet.

Artikel 21. 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 22. 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 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 23. 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.
.