
Tekst van de regeling

Intitulé

Huisvestingsverordening 2020 – gemeente Texel

De raad van de gemeente Texel;

Gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders van Texel van 10 november 2020;

Gehoord de raadscommissie van XX december 2020;

Gelet op o.a. artikel 17 van de Huisvestingswet 2014;

besluit

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Texel 2020.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfswoning: een gebouw dat op grond van het bestemmingsplan voor het gebruik als bedrijfswoning bestemd is en dat geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben;
- b. economische binding: de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidscontract op ten minste bijstandsniveau van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel;
- c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- d. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;
- e. maatschappelijke binding: de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de de gemeente Texel te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening in ieder geval verstaan:
 - de woningzoekende ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is van Texel dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van Texel is geweest;
 - (terugkerende) scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 35 jaar oud die, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven (in de BRP) bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan;
 - de mantelzorger, de woningzoekende die niet in de gemeente Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft, maar die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van de gemeente Texel;

- de woningzoekende die niet op Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft maar is aangewezen op mantelzorg conform de definitie uit deze verordening van een ingezetene van de gemeente Texel.

f. mantelzorg: zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, waarbij sprake is van een duurzame mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg, verdeeld over minimaal vier dagen per week, waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal twee jaar in stand blijft en waarbij de huisvesting op Texel een wezenlijke bijdrage aan de taakverlichting van de mantelzorger levert;

g. middeldure huurwoningen: woonruimten met een aanvangshuurprijs vanaf de huurliberalisatiegrens volgens de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten, zoals deze jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, tot een maximale huurprijs van € 1.250,-;

h. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, 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;

i. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn of haar hoofverblijf hebben in de woning, als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het gebruiken van een pand voor bewoning door personeel, niet zijnde binnen een tijdelijk dienstverband;

j. wet: de Huisvestingswet 2014;

k. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de wet;

l. woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 19, eerste lid van de Woningwet;

m. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

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

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope en middeldure woonruimte mogen enkel voor bewoning door een huishouden in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

- a. Huurwoningen gelegen in de gemeente Texel in eigendom bij een woningcorporatie;
- b. Particuliere huurwoningen gelegen in de gemeente Texel met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens;
- c. Woningen gelegen in de gemeente Texel met een koopprijs beneden de € 600.000,-
- d. Particuliere huurwoningen gelegen in de gemeente Texel die behoren tot de categorie middeldure huurwoningen.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. Woningen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;
- b. Onzelfstandige woonruimten;
- c. Bedrijfswoningen;
- d. Campuswoningen (woningen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, speciaal bedoeld zijn voor studenten van een opleiding op Texel, mbo of hoger onderwijs);

Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, en artikel 14 van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
 - o a. meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan het eiland Texel;
 - o b. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Vreemdelingenwet 2000, die op basis van de landelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders, gehuisvest dienen te worden en die door het COA aan Texel zijn gekoppeld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien er voor de woonruimte geen andere gegadigde is, die op grond van artikelen 8, 9 en 10 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie heeft.

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Personen met een leeftijd van ten minste 18 jaar kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via het inschrijfsysteem van woningen in eigendom bij een woningcorporatie.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode die men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. Een inschrijving eindigt nadat een woningzoekende (als huurder) een woonruimte in gebruik heeft genomen in de gemeente Texel.
4. Burgemeester en wethouders dragen in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woningen genoemd in artikel 3 lid 1 sub a van deze verordening.
5. Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het inschrijfsysteem kunnen voorwaarden aan de inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van de woningcorporatie.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal (kunnen) nemen voor permanente bewoning.
3. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - o a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - o b. de meest recente inkomensgegevens van de aanvrager, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - o c. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - o d. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
 - o e. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Texel aantonen;
 - o f. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte;
 - o g. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat de koopwoning waarvoor vergunning wordt gevraagd gedurende de in artikel 11, lid 1, van deze verordening genoemde termijn vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 van deze verordening;

- h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
- i. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

5. In geval van woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen wordt de mantelzorgrelatie aangetoond met een verklaring van een (medisch) deskundige, dat wil zeggen een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere door de gemeente aangewezen (sociaal)-medisch adviseur, waaruit de noodzaak, de mate en de duur van de zorg blijkt.

6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

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

Artikel 7. Bekendmaking aanbod van woonruimte

- 1. Het aanbod van de in artikel 3 lid 1 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform en een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. De taal van de bekendmaking is het Nederlands.
- 2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. een verwijzing naar de website van de gemeente Texel voor verdere uitleg over de huisvestingsverordening en –vergunning.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De in artikel 3 lid 1 aangewezen categorieën woonruimte worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Texel.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

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

1. aan de woningzoekende, wiens inschrijving voor een woning van eerdere datum is, zal voorrang worden verleend om voor een woonruimte in aanmerking te komen, behoudens een eventuele wettelijke voorrangspositie;
2. bij woningen met specifieke voorzieningen of kenmerken (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) kan worden afgeweken van de sub 1 genoemde volgorde.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Woonruimte kan door de woningcorporatie aangemerkt worden als:

- a. woonruimte met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens;
- b. woonruimte met een maximale huurprijs tot de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag;

- c. woonruimte die is aangepast/ingericht voor woningzoekenden met een specifieke zorg- of woonbegeleidingsbehoefte.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte geldt het volgende:

- a. woningen die vallen onder lid 1, sub a en b, worden verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen dat voldoet aan de passendheidsregels;
- b. woningen die vallen onder lid 1, sub c worden verhuurd aan woningzoekenden met een zorgindicatie.

Artikel 11. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 8 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de hierna in het tweede en derde lid van dit artikel weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen, tegen een reële prijs:

- a. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel, of;
- b. als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende huurwoning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen, door verhuurder aan te tonen middels een verklaring van een ter zake kundig makelaar;
- c. voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan 110% van de WOZ waarde.

2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn overeenkomstig artikel 7 hebben aangeboden, gedurende 13 weken op een kostenloos toegankelijk digitaal huizenplatform. De aanbidding moet continu op dit digitale huizenplatform vindbaar blijven zolang de woning niet is verkocht. Gedurende de 13 weken termijn moet de woning ook minimaal éénmaal geadverteerd zijn in een huis-aan-huisblad overeenkomstig artikel 7 lid 1.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie op het kostenloos toegankelijk digitale huizenplatform overeenkomstig artikel 7 lid 1.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde.

5. Als voor een nieuwbouwwoning nog geen WOZ waarde is vastgesteld, kan bij de gemeente een voorlopige WOZ waarde worden aangevraagd op prijspeil 1 januari van het lopende jaar. De opslag van 10%, normaal berekend over de definitieve WOZ waarde van het voorgaand jaar, is in dat geval dus niet van toepassing. Het betreft hier een voorlopige WOZ waarde en deze is uitsluitend voor de toets van de vruchteloze aanbidding. Voor de vaststelling van de voorlopige WOZ waarde dienen adres, kavelgrootte en een tekening (definitief ontwerp) op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw is verleend te worden aangeleverd.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 12. Bestuurlijke boete

- 1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
- 2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage I bij deze verordening wordt bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
- 3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 9, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage I bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van

hetzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.

- 4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in een van de bijlagen van deze verordening.

Artikel 13. Hardheidsclausule

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.

Artikel 14. Intrekken oude verordening en overgangsregeling

1. De Huisvestingsverordening Texel 2019 wordt ingetrokken.
2. Huisvestingsvergunningen die zijn verleend op grond van de verordening zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Deze verordening is niet van toepassing op kopers van een woning die valt onder artikel 3 lid 1 sub c van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) al beschikten over een getekende koopovereenkomst, danwel een bij de notaris gepasseerde leveringsakte.
4. Deze verordening is niet van toepassing op huurders van een woning die valt onder artikel 3 lid 1 sub a en b van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) al beschikten over een getekende huurovereenkomst.
5. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving.
6. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
7. Deze verordening is niet van toepassing op de situatie dat voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige verordening reeds een huurovereenkomst voor een middeldure huurwoning is gesloten, maar de betreffende middeldure huurwoning nog niet in gebruik is genomen voor permanente bewoning als bedoeld in deze verordening.
8. Deze verordening is niet van toepassing op de woningbouwontwikkelingen 'Voor mekaar in Strend', 'Knooperf De Tuunen', 'De Korf III aan de Nikadel' en 'De Jelleboog aan de Kantoorastraat' in die zin dat de eerste bewoners van deze woningen geen huisvestingsvergunning nodig hebben.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt vier jaar daarna.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Texel 2020.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op xx december 2020

De griffier,

M. de Porto,

De voorzitter,

M.C. Uitdehaag.

Bijlage I : bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 11 van deze verordening.

Overtreding	1e keer	Recidive
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 1 van deze verordening)	€ 405	€ 405
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 2 van deze verordening)		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.500	€ 20.250
Artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.1 en 5.7 van deze verordening)		
niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.6 en 5.12 van deze verordening)		
niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

Toelichting**Recidive**

Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

- 1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
- 2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
- 3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het instrumentarium om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruik maken 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 goedkope 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. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelings-regels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

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

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope en middeldure woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope en middeldure voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven: 'Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen vallen. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden'. Bemoediging van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties of een woningbedrijf.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid is een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- 1. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";
- 2. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
- 3. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- 4. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze veelal niet onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.
- 5. huurprijs: de (kale) prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.;

Extra toelichting op de definitie van bedrijfswoning: De bedrijfswoning moet op grond van een bestemmingsplan expliciet zijn toegestaan. Het inschrijven van een bedrijf (bij de KvK) op een woonadres, maakt van de woning geen bedrijfswoning. Het bestemmingsplan biedt het planologische kader ter zake en is daarvoor leidend.

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Met ingang van 1 juli 2019 (Stb. 2019, 331) is de reikwijdte van de huisvestingsverordening uitgebreid met de categoriemiddeldure woonruimte. In de artikelen 2, 4 en 7 van de Huisvestingswet 2014 zoals die hiervoor van kracht was, is het begrip 'goedkoop' komen te vervallen. Daardoor blijft als criterium alleen over: schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Elke categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan derhalve worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening.

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

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

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

Voor de huurwoningen zijn de huurwoningen van een woningcorporatie, Woontij onder de regeling vervat, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Voor de particuliere huurwoningen is een keuze gemaakt voor huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens en huurwoningen die behoren tot de middeldure huurwoningen. Momenteel ligt de huurliberalisatiegrens op €737,14 (prijspeil 2020).

Het zwaartepunt van de woningmarkt op Texel lag het afgelopen jaar rond het segment van de € 300.000,- tot € 450.000,-. Afgelopen jaar heeft zich daarnaast een zeer sterke prijsstijging voorgedaan (circa 22% ten opzichte van een jaar geleden in het 2e kwartaal), wat op een woning van circa € 450.000,- een prijsstijging betekent van € 90.000,-. Dan is een vraagprijsoverslag om boven de prijsgrens van € 600.000,- uit te komen niet onwaarschijnlijk. Indien de prijsstijgingen doorzetten, dan zal het zwaartepunt van de Texelse woningmarkt al snel niet meer onder de huisvestingsvergunning vallen.

Door de prijsgrens op € 600.000,- te leggen wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet en wordt een eventueel prijsopdrijvend effect dat uitgaat van het vergunningstelsel zoveel mogelijk beperkt.

Woonruimten met een huurprijs boven de categorie middeldure huurwoning of woonruimten met een koopprijs boven de koopprijsgrens van 600.000,- kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht. In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist.

Daarnaast is geen huisvestingsvergunning nodig voor woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, want:

- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat aan de onderwijsinstelling, moet hij het huurcontract opzeggen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij deze vorm van studentenhuusvesting is er geen sprake van een normale woningmarkt. Het is meer gekoppeld aan het specifieke onderwijs op Texel via de onderwijsinstelling.
- Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is, kan alleen met instemming van de gemeente. Dit kan bv. in het bestemmingsplan opgenomen worden, of via een planologische afwijking. Bijvoorbeeld met gebruikmaking van artikel 4 bijlage II Bor.

Voor nu vallen in ieder geval de volgende complexen hieronder: De Potvis op 't Horntje (voor zolang en voor zover als Woontij deze woningen verhuurt aan studenten/medewerkers van het NIOZ) en de campusunits van Woontij aan de Slingerweg te Den Burg.

Artikel 4 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.

Woningzoekenden die niet aan deze criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Een vergunning wordt alleen verleend aan meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke of een economische binding aan het eiland. De omvang van de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen in verhouding tot het relatief geringe aanbod (en de relatief geringe voorraad) van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt deze beperking. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk.

In het derde lid is bepaald dat de huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft. In het vierde lid is hierop een uitzondering geformuleerd. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Wonincorporatie Woontij is verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem voor sociale huurwoningen. Iedereen kan zich inschrijven. De corporatie legt bepaalde gegevens vast en verstrekt een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moet worden bekend gemaakt. De corporatie maakt voor inschrijving en bekendmaking gebruik van haar eigen systeem: "Mijn Woontij".

Artikel 6. 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, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel 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 intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid) 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 intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 7. Bekendmaking aanbod van woonruimte

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

De bekendmaking moet overal op Texel te lezen kunnen zijn. Dit gebeurt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform en een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. Vanwege de hoge verspreidingsdichtheid wordt de Texelse Courant als huis-aan-huisblad beschouwd.

De bekendmaking gebeurt in het Nederlands, in algemeen begrijpelijk taalgebruik. Ook moet in de bekendmaking zijn opgenomen dat op de website van de gemeente Texel informatie is te vinden over de huisvestingsverordening en huisvestingsvergunning, met een duidelijke verwijzing naar de exacte locatie op de gemeentewebsite.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

De huisvestingsvergunning is bedoeld als maatregel om te zorgen dat Texelse jongeren, terugkerende Texelse studenten en mensen in de Texelse beroepsbevolking sneller in aanmerking komen voor een passende en betaalbare woning.

Ook mensen die op Texel werken en hier (nog) geen woning hebben kunnen vinden komen in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor deze woningen.

Wanneer is er sprake van een economische of maatschappelijke binding?

In de Huisvestingswet staat dat een woningzoekende economisch gebonden is aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Mantelzorgers en Vreemdelingen met recht op verblijf

Personen die mantelzorg ontvangen/verlenen van/aan iemand die al langere tijd op Texel woont en vreemdelingen die recht hebben op verblijf in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000 vallen eveneens onder de maatschappelijke binding.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, mits aan artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt voldaan, worden beschouwd als maatschappelijk gebonden aan Texel. Landelijk en gemeentelijk (sociaal) beleid gaan ervan uit dat hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarvoor een beroep doen op mantelzorg. (Rijks) bouwregelgeving maakt vergunningvrij bouwen van een mantelzorgwoning mogelijk. Personen die op Texel komen wonen om mantelzorg te geven of te ontvangen zullen niet altijd kunnen voldoen aan de bindingseisen. Om te voorkomen dat de huisvestingsregelgeving het langer zelfstandig wonen met hulp van mantelzorgers belemmert is in de toelichting opgenomen dat zij die mantelzorg verlenen of ontvangen maatschappelijk gebonden zijn.

Een mantelzorger of degene die mantelzorg nodig heeft, wordt beschouwd als maatschappelijk gebonden als voldaan wordt aan de definitie uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, het verkrijgen van zorg of het verlenen van zorg langdurig en onbetaald plaatsvindt, er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiende uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Van mantelzorg is sprake als het gaat om mantelzorg gedurende minimaal 10 uur per week verdeeld over minimaal vier dagen per week. De zorgrelatie is duurzaam van aard in die zin dat hiervan – naar verwachting – nog ten minste twee jaar sprake zal zijn. Daarnaast levert de huisvesting op Texel een wezenlijke bijdrage aan de taakverlichting van de mantelzorger.

Vreemdelingen met recht op verblijf dienen volgens de landelijk bepaalde taakstelling in elke gemeente een plek te krijgen. Ook zij worden geacht maatschappelijke binding te hebben, zodra zij door het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) zijn geplaatst op de lijst voor Texel.

Maatschappelijke binding op Texel:

Als een woningzoekende al enige tijd woont op Texel heeft hij in ieder geval een maatschappelijke binding in die zin dat het dan logisch is dat hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich hier te vestigen. Omdat bij de 6-uit-10 jaar in incidentele gevallen de eis van "onafgebroken ingezetene" onrechtvaardig uitpakt, wordt maatschappelijke binding aangenomen ingeval de betrokkene gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene is geweest. Daarnaast wordt maatschappelijke binding met Texel aanwezig geacht als de woningzoekende ten minste drie jaar op Texel woont.

Voor terugkerende studenten geldt het volgende.

Op Texel geldt ook expliciet dat personen die voor het volgen van een opleiding na het middelbaar onderwijs in het verleden van Texel zijn verhuisd en nu wensen terug te keren, ook een maatschappelijke binding hebben. Onder maatschappelijke binding wordt daarmee ook verstaan de situatie dat scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 35 jaar oud die zich, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan.

Voor deze groep scholieren en/of studenten wordt een tijdelijke inschrijving gedurende of vlak na de studieperiode bij bijvoorbeeld hun ouders die op Texel wonen niet meegenomen bij de beoordeling voor een huisvestingsvergunning.

Economische binding op Texel:

Een economische binding wordt aanwezig geacht als de woningzoekende kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidscontract op ten minste bijstandsniveau van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

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

In het tweede lid is bepaald dat in geval de woning specifieke kenmerken of voorzieningen heeft, afgeweken kan worden van deze volgorde. Dit kan gaan over bijvoorbeeld een grote eengezinswoning. Die zijn er niet veel. Als er daar een van vrijkomt, dan is het belangrijk dat deze woning toegewezen wordt aan een huishouden met een groot gezin. Woontij wijst deze woningen toe via bemiddeling. Daardoor zijn andere criteria belangrijker dan de wachttijd.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een 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 een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 4 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid zijn 'labels' genoemd die Stichting Woontij 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.

Het eerste label is 'woonruimte met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens'. Dat is € 619,01 (prijsspeil 2020).

Het tweede label is 'woonruimte met een maximale huurprijs tot de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag'. Dat is € 663,40 (prijsspeil 2020).

Ook de bijzondere woonvormen met zorg zoals bijvoorbeeld voor 'Novalis' en 'Tante Jans' vallen onder het vereiste van een huisvestingsvergunning, waarbij derhalve ook de maatschappelijke en/of economische bindingseis geldt. Dit is gedaan om te zorgen dat Texelaars die deze zorgvraag hebben met voorrang in aanmerking komen voor deze woningen. Pas als er geen Texelse zorgbehoevenden zijn voor een vrijgekomen woonruimte, kan deze worden bewoond door een persoon met de specifieke zorgbehoefte van de woonvorm, die geen economische of maatschappelijke binding heeft met Texel.

Artikel 11. Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als er geen belangstelling is voor een bepaalde woning vanuit woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding, deze woning ook bewoond mag worden door een huishouden zonder deze binding. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem, of, als dit systeem niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen (door verhuurder aan te tonen via een verklaring van een ter zake kundig makelaar). Voor koopwoningen geldt een marktconforme waarde die getoetst kan worden aan de gemeentelijke WOZ waarde. Voor koopwoningen mag de koopprijs hiermee niet hoger zijn dan 110% van de WOZ waarde. Als voor een nieuwbouwwoning nog geen WOZ waarde is vastgesteld, kan bij de gemeente een voorlopige WOZ-waarde worden aangevraagd op prijspeil 1 januari van het lopende jaar. De opslag van 10%, normaal berekend over de definitieve WOZ waarde van het voorgaand jaar, is in dat geval dus niet van toepassing. Het betreft hier een voorlopige WOZ waarde en deze is uitsluitend voor de toets van de vruchteloze aanbidding. Voor de vaststelling van de voorlopige WOZ waarde dienen adres, kavelgrootte en een tekening (definitief ontwerp) op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw is verleend te worden aangeleverd.

Artikel 12. Bestuurlijke boete

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

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

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8.

Artikel 8 van de wet luidt:

- 1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van het college.
- 2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

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 13. Hardheidsclausule

Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties, te beoordelen door burgemeester en wethouders, mogelijk en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 14. Intrekken oude verordening en overgangsregeling

Dit artikel geeft uitzonderingen aan voor situaties die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening hier anders door benadeeld zouden worden. Huisvestingsvergunningen die zijn verleend op grond van de verordening zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als van kracht als gedaan onder deze verordening. De situatie van de genoemde huurders en kopers/eigenaren die al voor de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) huurder/koper/eigenaar waren van een woning zoals in dit artikel bedoeld blijft gelijk aan de situatie onder het overgangsrecht onder de Huisvestingsverordening 2019. Daarnaast worden lopende bezwaarschriften afgedaan volgens de oude regelgeving. Verder worden bestaande inschrijvingen beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Deze verordening is niet van toepassing op de situatie dat voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige verordening reeds een huurovereenkomst voor middeldure woonruimten is gesloten, maar de betreffende middeldure woonruimte nog niet in gebruik is genomen voor permanente bewoning als bedoeld in deze verordening.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

De verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit en vervalt na 4 jaar. Op grond van de wet kan een Huisvestingsverordening geen langere werkingsduur hebben dan 4 jaar.