

Huisvestingsverordening gemeente Achtkarspelen 2027

De raad van de gemeente Achtkarspelen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de artikelen 2, 7 tot en met 20 en 35 van de Huisvestingswet 2014;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;
- Betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen.
- CPO-projecten: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van bouwen waarbij een groep particulieren een woonproject ontwikkelt zonder projectontwikkelaar;
- Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- Huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8 van de wet;
- Kern: een woonplaats als bedoeld in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen binnen de gemeente Achtkarspelen;
- Maatschappelijke binding:
 - A. de aanvrager staat ten minste drie jaar onafgebroken ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Achtkarspelen direct voorafgaand aan de aanvraag;
of
 - B. de aanvrager heeft in de twintig jaren voorafgaand aan de aanvraag gedurende ten minste zes jaar onafgebroken ingeschreven gestaan in de Basisregistratie Personen van de gemeente Achtkarspelen.
- Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;
- Verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar;
- Wet: de Huisvestingswet 2014;
- Woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
- Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze verordening is van toepassing op betaalbare nieuwbouw koopwoningen gelegen binnen de gemeente Achtkarspelen.

HOOFDSTUK 2 Vergunningplicht

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden een betaalbare nieuwbouw koopwoning voor bewoning in gebruik te nemen of te geven zonder huisvestingsvergunning.
2. De vergunningplicht geldt uitsluitend bij eerste ingebruikname van de woonruimte.
3. De vergunningplicht is niet van toepassing op:
 - a. standplaatsen voor woonwagens;
 - b. woonwagens;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. woonruimte gerealiseerd in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
4. De vergunningplicht als bedoeld in het eerste lid is uitsluitend van toepassing op projecten waarbij vier of meer betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden gerealiseerd.
5. Indien de realisatie van woonruimte plaatsvindt in fasen of in meerdere aanvragen, worden deze als één project aangemerkt indien zij naar het oordeel van het college in ruimtelijk, functioneel, organisatorisch of planologisch opzicht met elkaar samenhangen.

HOOFDSTUK 3 Voorwaarden voor verlening

Artikel 4 Eisen voor verlening

1. Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn;
 - b. de Nederlandse nationaliteit hebben of hier rechtmatig verblijven, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet;
 - c. de woonruimte daadwerkelijk als hoofdverblijf in gebruik zullen nemen.
2. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan de in het eerste lid genoemde voorwaarden.
3. De huisvestingsvergunning kan tevens worden geweigerd indien:
 - a. de aanvraag is gebaseerd op onjuiste of onvolledige gegevens;
 - b. redelijkerwijs kan worden aangenomen dat niet aan de voorwaarden zal worden voldaan.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud vergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college met gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval overgelegd:
 - a. een door de verkoper ondertekende verklaring waaruit blijkt dat de aanvrager als kandidaat-koper is geselecteerd voor de betreffende woonruimte, onder vermelding van

- het adres en/of bouwnummer van de woonruimte, de koopprijs vrij op naam en de datum van toewijzing;
- b. een recent uittreksel uit de Basisregistratie Personen van de aanvrager, niet ouder dan drie maanden, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de in deze verordening gestelde eisen van maatschappelijke binding;
 - c. uitsluitend die persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag.
3. Het college is bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.
 4. De huisvestingsvergunning vermeldt de naam en geboortedatum van de vergunninghouder, het adres van de woonruimte, de grond waarop de vergunning is verleend, waaronder begrepen maatschappelijke binding of toewijzing zonder binding; en de termijn waarbinnen de woonruimte in gebruik moet worden genomen.

HOOFDSTUK 4 Voorrang en rangorde

Artikel 6 Voorrang bij binding

1. Binnen de vergunningverlening voor de aangewezen woonruimte wordt voor maximaal 50% van het aanbod voorrang verleend aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan Achtkarspelen.
2. Binnen deze 50% wordt:
 - a. maximaal 25% toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de kern;
 - b. maximaal 25% toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente.
3. Ten minste 50% van het aanbod blijft vrij beschikbaar zonder bindingseis.
4. De rangorde binnen de voorrangruimte wordt bepaald overeenkomstig artikel 7.
5. Indien binnen de voorrangruimte geen geschikte woningzoekende beschikbaar is, is artikel 8 van toepassing.
6. De bindingseisen zijn niet van toepassing op woningzoekenden als bedoeld in artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.
7. Bij de toepassing van de in dit artikel genoemde percentages wordt afgerond op hele woningen, waarbij het aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen niet meer bedraagt dan 50% van het totale aantal woningen. Het college kan daarbij gemotiveerd afwijken van de verdeling tussen de categorieën, bedoeld in het tweede lid, indien dit noodzakelijk is voor een evenwichtige en doelmatige toewijzing.
8. Indien een aanvraag betrekking heeft op een huishouden bestaande uit meerdere personen, is het voldoende dat ten minste één van de leden van het huishouden voldoet aan de eisen van maatschappelijke binding als bedoeld in deze verordening.

Artikel 7 Rangorde

1. Indien binnen de in artikel 6, eerste lid, bedoelde voorrangsruijnte meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor dezelfde woonruimte, wordt de huisvestingsvergunning verleend volgens de volgende rangorde:
 - a. woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de kern;
 - b. woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente;
 - c. overige woningzoekenden.
2. Indien binnen een categorie als bedoeld in het eerste lid meerdere woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, bepaalt de verkoper de volgorde op objectieve, controleerbare en transparante wijze.

Artikel 8 Vruchteloze aanbieding

1. Indien na toepassing van artikel 6 en 7 geen geschikte kandidaat is gevonden binnen de voorrangsruijnte, is sprake van vruchteloze aanbieding indien de woonruimte gedurende twee maanden onafgebroken en aantoonbaar openbaar is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs.
2. Van een openbare aanbieding als bedoeld in het eerste lid is sprake indien er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gelijkwaardige wijze.
3. Na vruchteloze aanbieding vervalt voor die woonruimte de voorrangsregeling, bedoeld in artikel 6.

HOOFDSTUK 5 Handhaving

Artikel 9 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van artikel 3 wordt aangemerkt als overtreding van artikel 8 van de wet.
2. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen overeenkomstig artikel 35 van de wet.
3. De boete bedraagt ten hoogste het bedrag vermeld in bijlage 1 van deze verordening.
4. Het college stemt de hoogte van de boete af op de ernst van de overtreding, de mate van verwijtbaarheid en de omstandigheden van het geval.

Artikel 10 Intrekking

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens;
- b. de vergunninghouder niet voldoet aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 4;
- c. de woonruimte niet binnen zes maanden na feitelijke oplevering in gebruik is genomen, tenzij het college gemotiveerd een andere termijn heeft vastgesteld;
- d. de woonruimte niet daadwerkelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt;
- e. de vergunninghouder handelt in strijd met de aan de vergunning verbonden voorwaarden.

HOOFDSTUK 6 Slotbepalingen

Artikel 11 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken indien toepassing leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 12 Inwerkingtreding en duur

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze verordening vervalt vier jaar na de datum van inwerkingtreding.
3. De raad kan, voorafgaand aan het vervallen van deze verordening, besluiten tot verlenging indien uit evaluatie blijkt dat de noodzaak tot regulering als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 voortduurt.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Achtkarspelen 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc

BIJLAGE 1 Bestuurlijke boetes

Overtreding	Wetregels	1 ^e overtreding	Recidive
In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, eerste lid Hvw; artikel 3, eerste lid Hvz	€ 550 € 550 MAX	€ 550 € 550 MAX
Bedrijfsmatig: In gebruik geven van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid Hvw; artikel 3, eerste lid Hvz	€ 5.000 € 27.500 MAX	€ 18.500 € 110.000 MAX
niet-bedrijfsmatig: In gebruik geven van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid Hvw; artikel 3, eerste lid Hvz	€ 1.500 € 27.500 MAX	€ 18.500 € 110.000 MAX

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de definities die voor de toepassing van deze verordening van belang zijn. Voor een aantal begrippen wordt aangesloten bij definities uit de Huisvestingswet 2014. Deze definities zijn rechtstreeks van toepassing op de verordening.

Daarnaast zijn enkele begrippen nader uitgewerkt om duidelijkheid te bieden over de reikwijdte van de regeling. Zo wordt onder meer omschreven wat onder een betaalbare nieuwbouw koopwoning wordt verstaan en wat onder maatschappelijke binding moet worden begrepen. Deze definities zijn van belang voor de toepassing van de voorrangsregeling zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze verordening.

Ook is het begrip kern gedefinieerd. Hiermee wordt aangesloten bij de woonplaatsen zoals geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) binnen de gemeente Achtkarspelen. Deze afbakening is relevant voor de toepassing van de voorrang voor woningzoekenden met binding aan een specifieke kern.

Verder zijn begrippen opgenomen die betrekking hebben op bijzondere vormen van wonen, zoals woonwagens en standplaatsen, en op specifieke categorieën woningen zoals bedrijfswoningen. Deze categorieën zijn in de verordening uitgezonderd van de vergunningplicht.

Artikel 2 Werkingsgebied

Dit artikel bepaalt op welke woonruimte de verordening van toepassing is. De regeling geldt uitsluitend voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen die zijn gelegen binnen de gemeente Achtkarspelen.

Door de toepassing van de verordening te beperken tot dit segment van de woningmarkt wordt de maatregel gericht ingezet op het deel van de woningmarkt waar de schaarste het grootst is. Tegelijkertijd blijft de regulering beperkt tot een duidelijk afgebakende categorie woonruimte.

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel vormt de juridische basis voor de toepassing van de huisvestingsvergunning op betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Op grond van artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen waarvoor een vergunningplicht geldt.

In deze verordening is ervoor gekozen om de vergunningplicht te beperken tot betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De vergunningplicht geldt uitsluitend bij de eerste ingebruikname van deze woningen. Hiermee wordt gericht gestuurd op de verdeling van nieuw toe te voegen woningen in het betaalbare segment, waar de schaarste het grootst is.

Om te voorkomen dat de regeling onevenredig doorwerkt in kleinschalige initiatieven, is een ondergrens opgenomen. De vergunningplicht geldt uitsluitend voor projecten waarbij vier of meer betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden gerealiseerd. Kleinere projecten blijven daarmee buiten de reikwijdte van deze verordening, wat bijdraagt aan de proportionaliteit en uitvoerbaarheid van de regeling.

Tegelijkertijd wordt voorkomen dat de vergunningplicht kan worden omzeild door projecten kunstmatig op te knippen. Indien woonruimte in fasen of via meerdere aanvragen wordt gerealiseerd, worden deze als één project beschouwd wanneer sprake is van samenhang in ruimtelijk, functioneel, organisatorisch of planologisch opzicht. Hiermee wordt geborgd dat de regeling effectief blijft en niet kan worden ontwijken door strategische fasering of administratieve splitsing.

In het derde lid zijn enkele categorieën woonruimte uitgezonderd van de vergunningplicht. Het betreft standplaatsen voor woonwagens, woonwagens zelf, bedrijfswoningen en woningen die worden gerealiseerd in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Voor deze categorieën is het niet passend om de vergunningplicht toe te passen, onder meer vanwege hun specifieke aard of ontwikkelwijze.

Met deze afbakening wordt de vergunningplicht gericht ingezet op die situaties waarin sturing op de verdeling van schaarse woonruimte noodzakelijk en gerechtvaardigd is.

Artikel 4 Eisen voor verlening

Dit artikel bevat de basisvoorwaarden waaraan een woningzoekende moet voldoen om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen.

De aanvrager moet ten minste 18 jaar oud zijn en rechtmatig in Nederland verblijven. Deze voorwaarden sluiten aan bij de bepalingen uit de Huisvestingswet.

Daarnaast moet de aanvrager de woonruimte daadwerkelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Hiermee wordt voorkomen dat woningen worden gekocht voor bijvoorbeeld beleggingsdoeleinden of recreatief gebruik.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud vergunning

Dit artikel regelt de procedure voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning en de gegevens die bij de aanvraag moeten worden overgelegd.

De aanvraag wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders met gebruikmaking van een vastgesteld aanvraagformulier. Bij de aanvraag moet onder meer een verklaring van de verkoper worden overgelegd waaruit blijkt dat de aanvrager als kandidaat-koper is geselecteerd voor de betreffende woning. Hiermee wordt voorkomen dat aanvragen worden ingediend zonder dat er een concrete toewijzing heeft plaatsgevonden.

Daarnaast moet een recent uittreksel uit de Basisregistratie Personen worden overgelegd indien een beroep wordt gedaan op maatschappelijke binding.

Het artikel bepaalt tevens welke gegevens in de huisvestingsvergunning worden opgenomen. Hierdoor wordt duidelijk op welke grond de vergunning is verleend en voor welke woning de vergunning geldt.

Artikel 6 Voorrang bij binding

Dit artikel regelt de toepassing van voorrang voor woningzoekenden met binding aan de gemeente Achtkarspelen. Deze bepaling is gebaseerd op artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, waarin is bepaald dat gemeenten bij schaarste voorrang mogen verlenen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern.

In deze verordening is ervoor gekozen om binnen de vergunningverlening voor maximaal 50% van het aanbod van aangewezen woonruimte voorrang te verlenen aan woningzoekenden met binding aan Achtkarspelen. Daarmee blijft ten minste 50% van het aanbod vrij beschikbaar zonder bindingseis. Deze systematiek beoogt een evenwicht te bereiken tussen het versterken van de positie van lokaal gebonden woningzoekenden en het waarborgen van voldoende open toegang tot de woningmarkt voor andere gegadigden.

Binnen de voorrangruimte wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke binding aan de kern en maatschappelijke binding aan de gemeente. Maximaal 25% van het aanbod kan worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de kern waar de woning wordt gerealiseerd. Daarnaast kan maximaal 25% van het aanbod worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Achtkarspelen. Met deze verdeling wordt enerzijds ruimte geboden aan huishoudens die in hun eigen kern willen blijven wonen of willen terugkeren, en anderzijds aan huishoudens met binding aan de gemeente als geheel.

Omdat de toepassing van percentages in de praktijk plaatsvindt op basis van hele woningen, is in het zevende lid een afrondingsregel opgenomen. Daarbij geldt dat het totaal aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen niet meer mag bedragen dan 50% van het totale aantal woningen binnen het project of de fase. De percentages van 25% voor kernbinding en 25% voor gemeentelijke binding gelden daarbij als maximum en niet als verplicht exact te realiseren verdeling. Bij kleinere projecten kan het daardoor voorkomen dat de onderlinge verdeling niet exact overeenkomt met de percentages. In dat geval kan het college gemotiveerd afwijken van de verdeling tussen de categorieën, mits het totale aandeel woningen dat met voorrang wordt toegewezen niet meer bedraagt dan 50% van het totale aantal woningen.

Ter verduidelijking is hieronder weergegeven hoe deze afrondingsregel in de praktijk kan uitwerken bij kleine projecten:

Aantal betaalbare woningen	Maximaal aantal woningen met voorrang (50%)	Praktische verdeling binnen voorrang
4	2	1 kernbinding, 1 gemeentelijke binding
5	2	1 kernbinding, 1 gemeentelijke binding
6	3	1 kernbinding, 2 gemeentelijke bindingen, of 2 kernbindingen en 1 gemeentelijke binding

7	3	1 kernbinding en 2 gemeentelijke bindingen, of 2 kernbindingen en 1 gemeentelijke binding
8	4	2 kernbinding, 2 gemeentelijke bindingen
9	4	2 kernbinding, 2 gemeentelijke bindingen
10	5	2 kernbinding, 3 gemeentelijke bindingen, of 3 kernbindingen en 2 gemeentelijke bindingen

De in de tabel opgenomen verdelingen zijn voorbeelden van een mogelijke toepassing van de afrondingsregel. De exacte verdeling kan per project of fase verschillen, mits het maximum van 50% voorrangstoewijzing niet wordt overschreden en de verdeling op een evenwichtige en doelmatige wijze plaatsvindt.

Verder is in dit artikel uitvoering gegeven aan artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Op grond van dat artikel kan maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan vergunninghouders en aan woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten. Deze uitzondering geldt rechtstreeks uit de wet en is ter verduidelijking ook in de verordening opgenomen.

Indien sprake is van een huishouden bestaande uit meerdere personen, is het voldoende dat één van de leden voldoet aan de bindingseisen. Hiermee wordt voorkomen dat huishoudens onnodig worden uitgesloten, terwijl tegelijkertijd wordt geborgd dat er een aantoonbare binding met de gemeente aanwezig is.

Met deze regeling wordt beoogd om de schaarse voorraad betaalbare nieuwbouw koopwoningen op een gerichte, proportionele en uitvoerbare wijze te verdelen.

Artikel 7 Rangorde

Dit artikel regelt de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wanneer meerdere kandidaten voor dezelfde woning in aanmerking komen.

De rangorde sluit aan bij de voorrangsregeling uit artikel 6. Eerst komen woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de kern in aanmerking, vervolgens woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente en daarna overige woningzoekenden.

Indien binnen een categorie meerdere kandidaten gelijktijdig in aanmerking komen voor dezelfde woning, bepaalt de verkoper de volgorde. Daarbij moet de verkoper een objectieve, controleerbare en transparante methode toepassen. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden door middel van loting of een andere vooraf vastgestelde selectieprocedure.

Artikel 8 Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet. Daarin is bepaald dat als er geen belangstelling is voor een aangebonden woonruimte vanuit woningzoekenden met een maatschappelijke binding, ook andere woningzoekenden in aanmerking kunnen komen.

In het eerste lid is de termijn gesteld waarna overige woningzoekenden (zonder maatschappelijke binding) in aanmerking komen voor de aangeboden woonruimte, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn onafgebroken, tegen een realistische prijs en openbaar is aangeboden. In artikel 17 van de wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Van een openbare aanbieding is sprake als de woonruimte wordt aangeboden op het in de regio gangbare platform.

Artikel 9 Bestuurlijke boete

Dit artikel is een uitwerking van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat voor overtreding van de in de wet genoemde verboden een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Tevens bepaalt de gemeenteraad in de verordening de hoogte van de bestuurlijke boete, met inachtneming van de in de wet vastgestelde maximale bedragen.

De concrete overtredingen en de daarbij behorende boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze verordening. Hiermee wordt de regeling overzichtelijk en goed toepasbaar in de praktijk.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete. Bij het bepalen van de hoogte van de boete houdt het college rekening met de aard en ernst van de overtreding, de mate van verwijtbaarheid en de omstandigheden van het geval.

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen een eerste overtreding en recidive. Van recidive is sprake indien binnen een periode van vijf jaar na het begaan van een overtreding opnieuw een overtreding van hetzelfde verbodsartikel wordt geconstateerd. Daarbij geldt dat de eerdere overtreding moet zijn beëindigd en dat sprake moet zijn van een nieuwe overtreding.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen niet-bedrijfsmatige en bedrijfsmatige overtredingen. Bij bedrijfsmatige overtredingen mag worden verwacht dat de overtreder bekend is met de geldende regelgeving, waardoor een hogere mate van verwijtbaarheid wordt aangenomen. Van een bedrijfsmatige overtreding kan onder meer sprake zijn wanneer de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met de exploitatie, ontwikkeling of bemiddeling van woonruimte, zoals vastgoedontwikkelaars, makelaars of andere professionele partijen op de woningmarkt.

Artikel 10 Intrekking

Artikel 18 van de wet noemt een aantal gronden waarop het college een toegekende huisvestingsvergunning mag intrekken. Als een aanvrager bewust verkeerde gegevens aanlevert of moest vermoeden dat de aangeleverde gegevens onjuist of onvolledig waren dan mag het college de verleende huisvestingsvergunning intrekken. Hetzelfde geldt als de aanvrager niet binnen de gestelde termijn de woning in gebruik heeft genomen. Deze termijn wordt genoemd in de verleende vergunning.

Artikel 11 Hardheidsclausule

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van artikelen uit deze verordening als toepassing ervan tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. Met de

hardheidsclausule wordt terughoudend omgegaan en slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast.

Artikel 12 Inwerkingtreding en duur

Op grond van artikel 4 van de wet is de maximale werkingsduur van een huisvestingsverordening ten hoogste vier jaar. De verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit en vervalt na vier jaar. De gemeenteraad kan besluiten de verordening te verlengen indien uit evaluatie blijkt dat de noodzaak tot regulering nog steeds bestaat.

Artikel 13 Citeertitel

Dit artikel bepaalt hoe de verordening kan worden aangehaald. De officiële titel van de regeling is: Huisvestingsverordening gemeente Achtkarspelen 2026.