



Onderwerp: Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019

Jaar/nummer:

In behandeling bij: S. Haringa

Voorstel

1. In te stemmen met de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019.
2. De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019 voor inspraak ter inzage te leggen.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in juni 2015 de Huisvestingsverordening Terschelling 2015 vastgesteld. Deze verordening vervalt per 1 juli 2019. Omdat er nog steeds sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte stelt het college aan de raad voor om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen en het concept van de Huisvestingsverordening vrij te geven voor inspraak.

Toelichting

Uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is vrijheid van vestiging. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten echter de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit ingrijpen op de woningmarkt kan uitsluitend door middel van een verordening. De raad mag zijn bevoegdheid tot het reguleren van de woningmarkt door een huisvestingsverordening alleen gebruiken als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Voor het kunnen vaststellen van een Huisvestingsverordening moeten de volgende vragen positief beantwoord worden:

- *Is er aantoonbaar schaarste aan goedkope woonruimte?*

De schaarste kan bestaan uit schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen (is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte?), schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen of gehandicapten), of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van de gemeente (bijvoorbeeld samenhangend met beperkte nieuwbouwmogelijkheden). In de toelichting bij de verordening is hierop ingegaan. Wat een goedkope woning is bepaalt de gemeenteraad.

In de toelichting bij de verordening is, op basis van gegevens van de Veste, de gemeente en de websites van de lokale makelaars, gemotiveerd dat sprake is van schaarste aan woonruimte voor de inwoners van Terschelling en dat deze schaarste zich voordoet in het huursegment tot € 915 en in de koopsector tot de huidige kooprijsgrens (€ 421.000).

- *Leidt deze schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?*

In de toelichting bij de verordening is, op basis van inschrijvingstijd, mutatiegraad, beschikbaarheid en gegevens uit onderzoeken, geconcludeerd dat de schaarste

tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt voor starters, jonge gezinnen, doorstromers en voor het deel van de beroepsbevolking dat aangewezen is op de goedkope huurwoningen, middenhuur en goedkope koopwoningen.

- *Zijn de wettelijke instrumenten geschikt en proportioneel om die effecten te bestrijden?*

Zonder de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 is het niet mogelijk om goedkope woonruimte bij voorrang toe te wijzen aan maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden. Zij zullen daardoor nog grotere problemen ervaren bij het vinden van passende woonruimte dan in de beleidstukken en de toelichting bij de verordening al is geconstateerd. De onttrekkingsvergunning is een belangrijk instrument in het tegengaan van het gebruik als tweede woning of als recreatiewoning. Daarnaast kan elk oneigenlijk gebruik van woonruimte er mee tegengegaan of aangepakt worden.

Conclusie: Omdat de huidige verordening op 30 juni 2019 vervalt en er nog steeds sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte is het noodzakelijk om een nieuwe verordening vast te stellen.

Evaluatie Huisvestingsverordening Terschelling 2015

Voordat is begonnen met de nieuwe verordening is de Huisvestingsverordening 2015 geëvalueerd met woningstichting de Veste, Huurdersvereniging de Brandaris, de lokale makelaars en de betrokken medewerkers van Team Publiek. Over het algemeen is men tevreden over de werking van de verordening. Geadviseerd is om naar de volgende zaken nader te kijken:

- *Ook de middenhuur onder de huisvestingsvergunningplicht laten vallen en de huurprijsgrens jaarlijks aanpassen.*

Dit is verwerkt.

- *De Huurdersvereniging wil de sociale huurwoningen in meer categorieën labelen om toe te kunnen wijzen aan specifieke doelgroepen.*

Doel: Geen gezinswoningen toewijzen aan alleenstaanden, doorstroming bevorderen.

De concept verordening bevat meer mogelijkheden tot labeling van woonruimte. voor 1 en 2 persoonshuishoudens, kleine gezinnen, grote gezinnen.

- *Vruchteloze aanbidding: Onderzoeken of het mogelijk is om voor de koopprijs een marge van + of – 10 % van de WOZ waarde te hanteren.*

Dit is wettelijk niet mogelijk. De Huisvestingswet 2014 regelt in het geval van vruchteloze aanbidding dat de koopprijs niet hoger mag zijn dan de WOZ waarde (artikel 17, lid 1.c).

- *Controle op vruchteloze aanbidding plaats laten vinden bij verkoop zonder makelaar.*

Bekeken wordt of dit nadere aandacht kan krijgen.

- *Streng handhaven op recreatief gebruik van permanente woningen en leegstand*

Dit wordt niet geregeld in de Huisvestingsverordening, maar is een belangrijk onderdeel van het flankerend beleid. De gemeente heeft dit aangewezen als onderwerp met de hoogste handhavingsprioriteit.

- *Criteria ontwikkelen voor het toepassen van de hardheidsclausule.*

Dit wordt opgepakt na vaststelling van de Huisvestingsverordening 2019.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening 2015

De concept Huisvestingsverordening is beleidsmatig op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van de laatst vastgestelde verordening:

- *De huurprijsgrens is opgetrokken van € 720,42 (huurliberalisatiegrens) naar € 915 en wordt jaarlijks aangepast.*

Dit is gedaan om ook de (te bouwen) woningen in de middenhuur onder het vereiste van de huisvestingsvergunning te laten vallen. Daarmee moeten ook deze woningen verhuurd worden aan maatschappelijk en/of economisch gebonden woningzoekenden. De huurprijsgrens en wijze van aanpassen van de grens zijn overgenomen uit het Programma +135+. Hiermee wordt geanticipeerd op een wijziging van de Huisvestingswet waarin het mogelijk wordt om de middenhuur huisvestingsvergunningplichtig te maken.

- *De jaarlijkse aanpassing van de huur- en kooprijsgrens wordt een bevoegdheid van het college.*

Nu wordt de aanpassing nog jaarlijks aan de raad voorgelegd. Dit is niet nodig, omdat de raad in de verordening de wijze van aanpassing heeft vastgelegd. Ter vermindering van administratieve lasten krijgt het college nu deze bevoegdheid.

- *Voorrangsregels voor middenhuur*

De woningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor doorstroming uit de sociale huurwoningen. Om dit te regelen is een voorrangsregeling opgenomen in de huisvestingsverordening (artikel 7a).

- *Uitbreiding van de categorieën woonruimte die gelabeld kunnen worden en daarmee met voorrang toegewezen kunnen worden aan huishoudens met een voor de woning passende gezinsomvang.*

De huidige verordening kent de mogelijkheid tot het met voorrang toewijzen van grote gezinswoningen aan grote gezinnen. In de concept verordening is het mogelijk gemaakt om ook woningen te labelen als woonruimte voor 1 en 2 persoonshuishoudens en kleine gezinswoningen. In de verordening is beschreven welke huishoudensomvang met voorrang in aanmerking kan komen voor woningen met een bepaald grootte. De grootte van de woonruimte is gekoppeld aan het aantal slaapkamers.

Over de wijze van toepassen gaan door WoonFriesland, Huurdersvereniging de Brandaris en de gemeente nadere afspraken gemaakt worden.

- *Mogelijkheid om seniorenwoningen te labelen en met voorrang toe te wijzen aan personen ouder dan 55 jaar*

De gangbare praktijk om seniorenwoningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens waarvan tenminste 1 persoon ouder is dan 55 jaar heeft een juridische basis gekregen in de verordening.

- *Definities toegevoegd*

Door de aangebrachte wijzigingen zijn er definities toegevoegd. Ook zijn definities verduidelijkt.

- *De toelichting is herschreven.*

Daarin is onder andere gemotiveerd dat er schaarste is aan goedkope woonruimte en dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste. Ook zijn de wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening toegelicht. Nieuwe beleidsdocumenten waaruit de schaarste en de effecten van de

schaarste blijkt zijn toegevoegd (Woninganalyse Friese Waddeneilanden, Woonvisie Terschelling, Uitvoeringsprogramma Woonvisie).

- *Door de VNG geadviseerde wijzigingen*

Deze zijn betrokken bij de voorbereiding van de verordening en doorgevoerd waar wettelijk vereist.

Historie

De gemeenteraad heeft in juni 2015 de Huisvestingsverordening Terschelling 2015 vastgesteld. De verordening is voor het laatst gewijzigd op 20 november 2018. Deze wijziging betrof het verhogen van de kooprijsgrens naar € 421.000.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Uitputtende regeling

Het vaststellen van een Huisvestingsverordening is de enige mogelijkheid om de verdeling van woonruimte en samenstelling van de woningvoorraad te regelen. Het is niet mogelijk om dit te doen via collegebesluiten, beleidsregels, privaatrechtelijke regelingen of (prestatie)afspraken met verhuurders. Redenen hiervoor zijn: vergroting van de democratische legitimiteit en de transparantie en de rechtsbescherming voor de woningzoekenden.

Huisvestingsverordening is voor maximaal 4 jaar

Een Huisvestingsverordening mag maar voor 4 jaar worden vastgesteld. Daarna moet de noodzaak van het hebben van een verordening opnieuw worden aangetoond. De Huisvestingsverordening moet dan ook onderdeel van een bredere aanpak zijn, die er toe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. Deze bredere aanpak bestaat onder meer uit het faciliteren en realiseren van woningbouwmogelijkheden, het sluiten van prestatieafspraken met de woningcorporatie en de Huurdersvereniging, het aankopen en uitgeven van grond voor woningbouw, maar ook uit de aanpak van onrechtmatige bewoning (onttrekking van permanente woonruimte door deze in gebruik te nemen als recreatiewoning of tweede woning).

De Huisvestingsverordening 2015 vervalt op 30 juni 2019. Als de gemeente vrije vestiging wil blijven beperken dan moet er voor 1 juli 2019 een nieuwe verordening zijn vastgesteld en elektronisch bekendgemaakt.

Anticiperen op wijziging van de Huisvestingswet 2014

In de verordening is ook de middenhuur onder het vereiste van de huisvestingsvergunning gebracht. Daarmee moeten ook deze woningen verhuurd worden aan maatschappelijk en/of economisch gebonden woningzoekenden. De huurprijsgrens en wijze van aanpassen van de grens zijn overgenomen uit het Programma +135+. Hiermee wordt geanticipeerd op een wijziging van de Huisvestingswet waarin het mogelijk wordt om de middenhuur huisvestingsvergunningplichtig te maken.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het beschikbaar zijn en blijven van de goedkope woningvoorraad voor de eilander beroepsbevolking is van groot belang voor de samenleving en de recreatie.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

In de Huisvestingsverordening 2019 wordt het beleid dat uit de Huisvestingsverordening 2015 voortgezet.

Door de middenhuur onder de vergunningplicht te brengen zal het aantal aanvragen om huisvestingsvergunning toenemen. Ook de uitbreiding van de mogelijkheden tot labeling van woningen en de daaraan gekoppelde voorrangsregels zal, bij toepassing, tot meer werk leiden.

Communicatie/interactiviteit

Op grond van de Inspraakverordening wordt inspraak verleend aan ingezetenen van de gemeente Terschelling en anderen die belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht. De inspraakperiode bedraagt 4 weken.

Tijdens de inspraakperiode wordt overleg gevoerd met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Huurdersvereniging de Brandaris en de lokale makelaars.

Advies van de raadscommissie

PM

Ter inzage liggende stukken

1. Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019
2. Huisvestingsverordening 2015, laatst gewijzigd 20 november 2018
3. Concept Raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 26 maart 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester