

## Bijlage 3 bij collegeadvies 16 juni 2021

### Inspraak

Wijzigingen "Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1/1/2021".

| Onderwerp                                         | Aanleiding/overwegingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Voorgestelde wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Artikel Huisvestingsverordening Terschelling 2019                                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wijzigingen waarop inspraak wordt verleend</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                         |
| Huisvestingsverordening                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                         |
| Koopprijsgrens (kpg)                              | <p>Bij wijziging van de verordening wordt afgewogen of het noodzakelijk is om de prijsgrenzen aan te passen. De wethouder wil de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de koopprijsgrens naar het niveau van Texel onderzoeken. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2.</p> <p>Door toepassing van de jaarlijkse indexatie is de kpg in 2021 €471.000. Met de jaarlijkse indexatie wordt de prijsontwikkeling van woningen gevolgd en blijft de schaarse woonruimte onder de huisvestingsplicht vallen. Op advies van de makelaars was de indexatie gebaseerd op de prijsontwikkeling van 2 jaar ervoor (kpg 2021 is gebaseerd op prijsontwikkeling in 2019). De prijsontwikkeling op Terschelling houdt echter gelijke tred met de ontwikkeling elders. Dit pleit voor indexatie op basis van de meest recente gegevens (kpg 2021 baseren op prijsontwikkeling tot en met oktober 2020). De kpg 2021 wordt dan € 511.000.</p> <p>Alleen de Waddeneilanden mogen koopprijsgrenzen in de verordening opnemen. Hanteren de andere eilanden hogere grenzen?</p> | <p>Artikel 2 lid 1.b de koopprijsgrens wijzigen in € 511.000.</p> <p>In Artikel 2 lid 1.b de zin "De indexatie vindt plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt" schrappen.</p> <p>Toelichting: De wijze van jaarlijkse indexatie baseren op recente CBS gegevens PIC Bestaande woningen NL. Aan de toelichting de overwegingen zoals opgenomen in de kolom aanleiding/overwegingen toevoegen</p> | <p>Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte</p> <p>Toelichting artikel 2</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>Vlieland, Schiermonnikoog: €450.000, geen jaarlijkse indexatie.</p> <p>Ameland; door jaarlijkse indexatie wordt de kooprijsgrens in 2021 €502.730,88.</p> <p>Texel: € 600.000. Geen jaarlijkse indexatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |
| Bekendmaking aanbod van woonruimte | <p>De regels voor het bekendmaken van aanbod van woonruimte gelden ook voor gemeentewoningen. Dit wordt niet toegepast en zou ook verkeerde verwachtingen wekken. De woningen zijn immers primair bedoeld voor het huisvesten van personeel van de gemeente Terschelling en secundair voor onderwijzend, zorg en politiepersoneel. De verordening moet het mogelijk maken / niet in de weg staan om de woningen toe te wijzen aan deze doelgroepen, op een door de gemeente te bepalen wijze en zonder dat het aanbod algemeen bekend gemaakt hoeft te worden. Om dit mogelijk te maken worden de gemeentewoningen uitgesloten van de bekendmakingsplicht.</p> <p>Deze verplichting geldt evenmin voor een particuliere huurwoning. Om dit te verduidelijken wordt opgenomen dat de plicht tot bekendmaking van aanbod van woonruimte geldt voor woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting. Voor deze partijen geldt ook al een plicht tot het hebben en bijhouden van een inschrijfsysteem. (In de verordening is al geregeld dat WoonFriesland een aparte internetpagina in moet richten waarop uitsluitend hun woonruimte op Terschelling aangeboden wordt en waarop alleen gereageerd kan worden door woningzoekenden die bij WF ingeschreven staan voor woonruimte op Terschelling).</p> | <p>Aan artikel 6 lid 1 na Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte.. tussenvoegen; in eigendom bij woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting.</p> <p>Aan de toelichting de overwegingen zoals opgenomen in de kolom aanleiding/overwegingen toevoegen</p> | <p>Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte</p> <p>Toelichting artikel 6.</p> |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Onttrekkingsvergunning/<br>omzettingsvergunning     | <p>Uit jurisprudentie is gebleken dat handhaving van onrechtmatige bewoning op basis van het niet hebben van een onttrekkingsvergunning niet mogelijk is bij gevallen waar de onttrekking aan de woonruimtevoorraad al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden.</p> <p>De Rechtbank heeft namelijk in 2019 bepaald dat, in het geval de woning vóór de inwerkingtreding van de Verordening wordt onttrokken, de Verordening niet zonder meer een verplichting tot het hebben van een vergunning kan scheppen. Dit komt doordat onze Huisvestingsverordening geen bepaling bevat met betrekking tot het onttrokken houden van woonruimte.</p> <p>Dit is te verhelpen door ook het onttrokken houden vergunningplichtig te maken. Daarmee kunnen recente, maar ook oude gevallen van woningonttrekking gehandhaafd worden. Hetzelfde geldt voor de samenvoegings- omzettings- en splitsingsvergunning. Artikel 21 Huisvestingswet 2014 maakt deze toevoeging mogelijk.</p> | <p>Artikel 14 als volgt wijzigen</p> <p>1. Woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:</p> <p>a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken te houden;</p> <p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd te houden;</p> <p>c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet te houden, en</p> <p>d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden</p> <p>De toelichting overeenkomstig aanpassen.</p> | <p>Artikel 14 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte Toelichting artikel 14</p> |
| Voorwaarden/voorschriften<br>onttrekkingsvergunning | <p>In de verordening blijkt de mogelijkheid te missen om een onttrekkingsvergunning te verlenen met als voorwaarde het realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte.</p> <p>Dit beperkt de mogelijkheid tot vergunningverlening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Aan artikel 16 toevoegen;</p> <p>c. Het toevoegen aan de woonruimtevoorraad, binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft doelgroep,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Artikel 16 Voorwaarden en voorschriften Toelichting artikel 16</p>              |

|  |  |                                                            |  |
|--|--|------------------------------------------------------------|--|
|  |  | grootte, kwaliteit en prijs,<br>gelijkwaardige woonruimte. |  |
|--|--|------------------------------------------------------------|--|

