



Onderwerp: Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling

Jaar/nummer: 2021/20

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

1. Kennis te nemen van het document "Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1 januari 2021" en de daarbij behorende bijlage "Onderzoek naar de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de kooprijsgrens naar het niveau van Texel".
2. Inspraak te verlenen op de in het document voorgestelde wijzigingen bij de onderwerpen Kooprijsgrens, Bekendmaking aanbod van woonruimte, Onttrekkingsvergunning/ omzettingsvergunning en Voorwaarden onttrekkingsvergunning.
3. Bij de overige onderwerpen in het document: De in de kolom "Voorgestelde wijzigingen" in de verordening en de toelichting vaststellen.
4. De vastgestelde wijzigingen in werking te laten treden op de dag na elektronische bekendmaking.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in juni 2019 de Huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. Sindsdien heeft alleen jaarlijkse aanpassing van de huur- en kooprijsgrens plaatsgevonden.

Er zijn redenen aanwezig om onderhoud aan de verordening te plegen. Zo is aanpassing van de verordening noodzakelijk om de effectiviteit van de handhaving op onrechtmatige bewoning te vergroten. Daarnaast heeft de wethouder verzocht om de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de kooprijsgrens naar het niveau van Texel te onderzoeken.

Toelichting

Om de effectiviteit van de verordening te vergroten en de werking te verduidelijken stelt het college aan de raad voor om de verordening en de toelichting op een aantal punten te wijzigingen. In bijlage 1 bij het gemeenteblad, het document "Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1 januari 2021", is per onderwerp aangegeven wat de aanleiding en de overwegingen zijn en tot welk voorstel dit leidt.

Voorgesteld wordt om de volgende wijzigingen aan te brengen in de Huisvestingsverordening Terschelling 2019. Het betreft wijzigingen in de op 1 januari 2021 in werking getreden verordening:

- De begrippen woonruimte, middenhuur en permanente bewoning worden aangepast.
- De kooprijsgrens wordt geïndexeerd op basis van recentere CBS gegevens. De kooprijsgrens wijzigt daardoor in € 511.000.
- Alleen de woningcorporatie en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting moeten aanbod van woonruimte bekendmaken.

- Er is al een vergunning nodig voor onder andere het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Om ook te kunnen handhaven bij woningen die al lange tijd niet meer in gebruik zijn als permanente woonruimte wordt ook het onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden en in verbouwde staat tot twee of meer woonruimten houden vergunningplichtig.
- Het wordt mogelijk om een onttrekkingsvergunning te verlenen met als voorwaarde het elders realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte.
- De toelichting wordt aangepast op de vorenstaande en verduidelijkt op de volgende onderwerpen: koopprijs en vergunningplicht bij vererving, huisvestingsvergunning bij nieuwbouw door projectontwikkelaar, toetsing economische binding.

Historie

De gemeenteraad heeft in juni 2019 de Huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. Sindsdien heeft alleen jaarlijkse aanpassing van de huur- en koopprijsgrens plaatsgevonden.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Met de aanpassingen kan effectiever gehandhaafd worden op onrechtmatige bewoning, is voor een iets groter deel van de koopwoningvoorraad een huisvestingsvergunning vereist en wordt de uitvoering van de verordening verbeterd door onduidelijkheden weg te nemen.

Dit is nader aangegeven in bijlage 1 -Document "Wijzigingen

Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1 januari 2021"

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Terschelling wordt voorgesteld om op de onderwerpen Koopprijsgrens, Bekendmaking aanbod van woonruimte, Onttrekkingsvergunning/ omzettingsvergunning en Voorwaarden onttrekkingsvergunning eerst inspraak te verlenen.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het beschikbaar zijn en blijven van voldoende en goedkope woningen voor de eilander beroepsbevolking is van groot belang voor de samenleving, recreatie en toerisme en de leefbaarheid.

Advies van de raadscommissie

Samen Terschelling heeft de vraag gesteld of de WOZ waarde gebruikt kan worden als toetsingsgrond voor de koopprijs. De Huisvestingswet staat dit niet toe. Volgens artikel 1 lid 2 van deze wet wordt met de koopprijs bedoeld: de prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

Ter inzage liggende stukken

1. Wijzigingen "Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1 januari 2021"
2. Onderzoek naar de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de koopprijsgrens naar het niveau van Texel.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 30 maart 2021.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester