gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Leegstandsverordening Terschelling 2024**

Jaar/nummer: **2024/15-O**

In behandeling bij: **Wethouder Hoekstra-Sikkema**

Voorstel

Het college stelt de raad voor de Leegstandsverordening Terschelling 2024 vast te stellen.

Samenvatting

Bij de aanpak van het recreatief gebruik van woningen, bestemd voor permanente bewoning, constateren we dat er ook woningen zijn die geruime tijd leegstaan. Als ook bedrijfswoningen (o.a. leegstaande woningen boven winkels). Woningen die feitelijk niet bewoond worden. Deze gevallen kunnen worden aangepakt via een leegstandsverordening. Het doel van de verordening is het bestrijden van ongerechtvaardigde leegstand (langdurige leegstand) van woningen. Met leegstand van woningen blijft woonruimte immers onbenut en wordt de leefbaarheid van de buurt aangetast. De verordening heeft in ontwerp 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Toelichting

Met de Leegstandsverordening Terschelling 2024:

1. geldt voor eigenaren van leegstaande woningen een meldplicht bij het college;
2. kan gehandhaafd worden op deze meldplicht via een bestuurlijke boete;
3. houdt het college een leegstandlijst bij; deze lijst kan het college eventueel gedeeltelijk openbaar maken zodat woningzoekenden (potentiële huurders/gebruikers) inzicht krijgen in het beschikbare aanbod;
4. voert het college overleg met de eigenaar van de leegstaande woning;
5. kan uiteindelijk een leegstandsbesluit worden opgelegd waarin is bepaald dat de woning geschikt is voor bewoning als daarbij bepaalde voorzieningen getroffen worden;
6. kan het college de naleving van het leegstandsbesluit afdwingen met een last onder dwangsom;
7. kan het college, na het genomen leegstandsbesluit, een gebruiker (woningzoekende) bij de eigenaar voordragen als de woning na 12 maanden nog leeg staat en is de eigenaar verplicht om binnen 3 maanden daarna de gebruiker een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woning, tenzij de eigenaar zelf al binnen die drie maanden met een andere gebruiker een overeenkomst tot bewoning aangaat;
8. kan het college toezichthouders voor de Leegstandsverordening aanwijzen.

Toelichting op onderdelen

Meldplicht leegstaande woningen en leegstandlijst

De melding moet worden gedaan zodra de leegstand langer duurt dan 6 maanden. Niet naleven van dit gebod kan worden gehandhaafd met een bestuurlijke boete of een last onder dwangsom.
Van het bestaan van deze lijst kan het college kennisgeven zodat woningzoekenden (potentiële huurders/gebruikers) zich kunnen melden om zo inzicht krijgen in het beschikbare aanbod.

Het leegstandsoverleg

Binnen 3 maanden na de ontvangst van een leegstandsmelding moet het college een overleg voeren met de eigenaar. Dit overleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Het overleg is vormvrij en is bedoeld gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor de leegstaande woning. Eerst verkennen het college en de eigenaar de feitelijke situatie. Vervolgens bespreken ze hun gedeelde belangen en mogelijke oplossingen. In de laatste fase van het overleg worden er concrete afspraken gemaakt; wie gaat wat doen? De eerste verantwoordelijkheid voor aanpak van de leegstand van de woning blijft bij de eigenaar. Verleend de eigenaar geen of onvoldoende medewerking dan kan het college het deelnemen aan het overleg via een sanctie (bestuurlijke boete of last onder dwangsom) afdwingen.

Het leegstandsbesluit

Leidt het overleg niet tot een bevredigend resultaat, dan kan het college na het leegstandoverleg (of zonder overleg als de eigenaar daaraan geen medewerking verleent) door middel van een leegstandbesluit vaststellen of de woning geschikt is voor bewoning. Tegen het besluit kan de eigenaar bezwaar en beroep instellen. Bij de vaststelling of een woning geschikt is moet het college beoordelen of in redelijkheid van de eigenaar gevraagd kan worden dat hij de woning geschikt maakt om het in gebruik te geven. Die beoordeling moet gedaan worden door een persoon met bouwtechnische kennis. Bijv. een bouwtoezichthouder.

De verplichtende voordracht

Het college kan gebruikers voor een leegstaande woning voordragen aan de eigenaar. Dat is het geval als het leegstandsoverleg niets heeft opgeleverd en het college in een leegstandsbesluit heeft vastgesteld dat de woning geschikt is voor gebruik. Die bevoegdheid ontstaat zodra de leegstand langer dan 12 maanden heeft geduurd. Om gebruikers te kunnen voordragen kan het college kennisgeven van het bestaan van een leegstandslijst (het is geen verplichting). Potentiële gebruikers kunnen zich melden zodat het college een gebruiker kan voordragen. Werkt de eigenaar niet mee om de voorgedragen gebruiker een overeenkomst aan te bieden tot bewoning van de woning, dan kan het college dit afdwingen via een last onder dwangsom.

Historie

N.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Als de raad de verordening vaststelt, kan deze vervolgens elektronisch worden bekendgemaakt. De verordening treedt dan in werking. De aanpak van leegstaande woningen kan dan van start gaan. Tegen de verordening zelf staat geen bezwaar en beroep open.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

In de Woonvisie Terschelling is een relatie gelegd met de handhaving van illegaal recreatief gebruik van woningen, bestemd voor permanente bewoning. Uit de controles is echter ook gebleken dat meerdere woningen puur leeg staan. De woningmarkt is niet alleen gebaat bij het geven van prioriteit van aanpak van illegaal recreatief gebruik van woningen maar ook van de aanpak van langdurige leegstand van woningen. Zodat deze woningen beschikbaar kunnen komen voor woningzoekenden.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Communicatie/interactiviteit

De vaststelling van de verordening wordt bekendgemaakt in weekblad de Terschellinger en in het elektronisch gemeenteblad.

Advies van de raadscommissie

--

Ter inzage liggende stukken

--

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 23 januari 2023
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
waarnemend burgemeester