Bijlage behorende bij raadsvoorstel Concept Huisvestingsverordening 2023

In deze bijlage wordt antwoord gegeven op de openstaande vragen uit de commissievergadering van 21 maart 2023.

Vraag:
Is er jurisprudentie over de hoogte van de koopprijsgrens?

Antwoord:
Op grond van artikel 7, lid 2 van de Huisvestingswet kunnen alleen de gemeenteraden van de Waddeneilanden voor verkoop bestemde goedkope woonruimte aanwijzen als vergunningplichtige woonruimte. Er is geen jurisprudentie over de hoogte van de koopprijsgrens.

Vraag:
Artikel 2, lid 1 onder a.1.
Is de huurprijs in artikel 2, lid 1, onder a.1. van € 1.323,- een kale huurprijs en waarop is die gebaseerd?

Antwoord:
Op grond van artikel 1, lid 2 onder a van de Huisvestingswet is de huurprijs, de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand. Het betreft de kale huur. Het bedrag is gebaseerd op het amendement van 13 oktober 2021 waarbij de raad de huurprijsgrens heeft vastgesteld op € 1.250. Door de jaarlijkse indexatie is dit bedrag nu € 1.323.

Vraag:
Waarom is in artikel 21l de koopprijsgrens gekoppeld aan de WOZ-waarde en is dat niet zo in artikel 2, lid 1, onder b?

Antwoord:
De Huisvestingswet geeft aan wat onder de koopprijs wordt verstaan; de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald. Deze definitie geeft niet de mogelijkheid om voor de koopprijs de WOZ waarde te gebruiken. Die mogelijkheid is er wel voor de opkoopbescherming. De VNG adviseert daarvoor de WOZ waarde te hanteren.

Vraag:
Een actueel overzicht van woningen met een WOZ-waarde onder de € 350.000,-, boven de € 600.000,- en boven de € 645.000,-.

Antwoord:

woz waarde		aantal	2022		aantal	2023		2022/2023
< 350.000		534	32,40%		383	23,20%		-28%
351.000 tot 600.000		859	52,20%		907	54,80%		6%
601.000 tot 645.000		70	4,30%		99	6,00%		41%
645.000 >		184	11,20%		265	16,00%		44%

Vraag:
WoonFriesland bezit 414 huurwoningen op Terschelling (p.15 was-wordt versie). In 2019 waren dit er nog 418. Hoe kan het aantal naar beneden zijn gegaan?

Antwoord:
Het aantal van 418 woningen klopt niet. WoonFriesland heeft sinds de start op Terschelling 414 sociale huurwoningen in bezit en 204 kamers op de campus. Recent heeft WoonFriesland een woning (terug)gekocht, waardoor het aantal woningen nu 415 is. De tekst wordt aangepast.

Vraag:
Op pagina 15 staat dat “Uit de cijfers van WoonFriesland blijkt dat eind 2022 1644 personen ingeschreven staan als woningzoekend. Is dat het aantal op Terschelling of het hele bestand van WoonFriesland?

Antwoord:
Deze vraag is gesteld aan WoonFriesland. WoonFriesland geeft het volgende aan:
Bij WoonFriesland staan vele tienduizenden personen ingeschreven als woningzoekende. 1644 personen zijn aangeschreven in het kader van het woningmarktonderzoek door Companen. De 1644 aangeschreven personen zijn samengesteld uit:
- eerder bij de Veste voor Terschelling ingeschreven personen
- ingeschrevenen die hebben aangegeven in hun persoonlijke zoekprofiel (onder meer) op Terschelling te zoeken
- personen die in de afgelopen 4 jaar hebben gereageerd op een vrijgekomen woning op Terschelling
- personen met een inschrijfadres op Terschelling.

Van de 1644 aangeschreven personen hebben 337 gereageerd. 40 % van de 337 respondenten (135 personen) hebben geantwoord zo snel mogelijk een woning te willen. 20 % daarvan zoekt ook buiten Terschelling. Op een woning reageren gemiddeld 70 personen/huishoudens.
De tekst wordt aangepast.

Vraag:
Op pagina 17 (van de was-wordt versie) staat: ‘Door verhoging van de maximale koopprijs is het voor starters mogelijk gemaakt een gezinswoning te bouwen’. Is het bouwen of kopen?

Antwoord:
Deze tekst gaat over het Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie. Omdat initiatiefnemers veelal zelf een woning laten bouwen betreft de koopprijs daar in de regel de bouwkosten van de woning.

Vraag:
Op pagina 19 staat ‘De Huisvestingsverordening 2019 vervalt op 30 juni 2019’. Moet dat niet 30 juni 2023 zijn?

Antwoord:
Klopt, de tekst wordt aangepast.