gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Vaststellen Huisvestingsverordening Terschelling 2023**

Jaar/nummer: **2023/31**

In behandeling bij: **Wethouder Van Essen**

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en de toelichting bij de verordening vast te stellen, met in acht name van de in de Nota Inspraak en Overleg Huisvestingsverordening Terschelling 2023 voorgestelde wijzigingen.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft ingestemd met de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en besloten deze vrij te geven voor inspraak.
De concept verordening heeft 4 weken ter inzage gelegen en er heeft overleg plaatsgevonden met Huurdersvereniging de Bewonersraad, WoonFriesland en de lokale makelaars.
Er zijn geen inspraak reacties ontvangen. Wel geven de overlegreacties aanleiding om de verordening en de toelichting bij de verordening gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden. Dit ingrijpen op de woningmarkt kan uitsluitend door middel van een verordening. Omdat de huidige verordening op 30 juni 2023 vervalt en er nog steeds sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte is het gewenst om een nieuwe verordening vast te stellen.

Wijzigingen ten opzichte van de inspraakversie

De overlegreacties zijn opgenomen in bijgaande Nota Inspraak en Overleg Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en daarin beantwoord.
In de Nota wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen in de concept verordening aan te brengen:

Begripsbepalingen

- Op voorstel van WoonFriesland en de Huurdersvereniging de Bewonersraad worden de eisen die gelden voor de economische binding aangescherpt. Dit om de kans op fraude of dwaling te verkleinen.

Artikel 4

- Op voorstel van WoonFriesland wordt ‘’inschrijving’’ vervangen door ‘’inschrijvingsduur’’. Dit omdat niet de inschrijving, maar de inschrijvingsduur vervalt bij toewijzing van een woning.

Toelichting

- Op voorstel van de Bewonersraad wordt ‘’prestatieovereenkomst’’ vervangen door ‘’Prestatieafspraken’’. Dit is de juiste benaming.
- Op voorstel van WoonFriesland worden, waar van toepassing, bedragen geactualiseerd naar het prijspeil 2023.
- Vanwege de wijzigingen in het begrip economische binding wordt de toelichting hierop aangepast
- Op verzoek van de raad is eerder een actueel overzicht van de WOZ waarden opgesteld. Deze is onder ‘’Algemeen’’ toegevoegd.

Historie

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 is op 21 maart 2023 behandeld in de raadscommissie en op 5 april in de gemeenteraad.
Tijdens de behandeling in de gemeenteraad is de motie Onderzoek vrije vestigingsgrens aangenomen. In bijgaande memo wordt op deze motie ingegaan.

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 2019 vervalt per 1 juli 2023. Als de gemeente vrije vestiging wil blijven beperken en gebruik wil maken van andere instrumenten die de Huisvestingswet biedt dan moet er voor 1 juli 2023 een nieuwe verordening zijn vastgesteld en elektronisch bekendgemaakt.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het beschikbaar zijn en blijven van voldoende en betaalbare woonruimte voor de eilander beroepsbevolking, starters en middeninkomens, is van groot belang voor de samenleving, recreatie en toerisme en de leefbaarheid.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Met name het toevoegen van een vergunningstelsel voor de opkoopbescherming kan personele gevolgen hebben. Op dit moment valt niet in te schatten om hoeveel aanvragen en eventuele procedures het kan gaan.

Communicatie/interactiviteit

De concept Huisvestingsverordening is besproken met WoonFriesland, de Huurdersvereniging de Bewonersraad en de lokale makelaars.

Inspraak
Op grond van de Inspraakverordening is 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 bedroeg 4 weken.

Advies van de raadscommissie

De raadscommissie heeft op 1 juni 2023 aangegeven dat het voorstel als hamerstuk naar de raad kan.

Ter inzage liggende stukken

1. Nota Inspraak en overleg Huisvestingsverordening Terschelling 2023
2. Huisvestingsverordening Terschelling 2023 met toelichting (de in de Nota Inspraak en Overleg voorgestelde aanpassingen zijn hierin verwerkt)
3. Was-wordt versie Huisvestingsverordening Terschelling 2023 – met wijzigingen ten opzichte van de inspraakversie.
4. Raadsbesluit
5. Memo Onderzoek vrije vestigingsgrens.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 16 mei 2023
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,	C.M. van de Pol,
secretaris/directeur	burgemeester