

Onderwerp: Concept Huisvestingsverordening 2023

Jaar/nummer: 2023/14

In behandeling bij: Wethouder Van Essen

Voorstel

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 ter inzage leggen.

Samenvatting

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 1 juli 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. Het biedt tevens de mogelijkheid om nieuwe instrumenten te overwegen en, indien gewenst, toe te voegen, de juridische verbindendheid te vergroten, de werking te verduidelijken en de aanbevelingen van de commissie bezwaar- en beroepsschriften over te nemen.

Toelichting

Voor de opbouw van de verordening en de toelichting is aangesloten bij de Modelverordening van de VNG.

In hoofdzaak zijn de volgende wijzigingen in de verordening aangebracht:

- ook voor huurwoningen, waarvoor op basis van het woningwaarderingssysteem een maximale huurprijs onder de huurprijsgrens geldt, maar waarbij tussen verhuurder en huurder een hogere huurprijs is overeengekomen, is een huisvestingsvergunning vereist (naar aanleiding van het coalitieakkoord).
- de opkoopbescherming is toegevoegd (nieuw instrument).
- de definitie van maatschappelijke binding is aangepast (naar aanleiding van de commissie bezwaar- en beroepsschriften)
- de regels over vererving en koop in het verleden zijn gewijzigd (naar aanleiding van aanbevelingen van de commissie bezwaar- en beroepsschriften).
- teksten uit de toelichting zijn overgezet naar de begripsbepalingen en regels in de verordening (ter verbetering van de juridische verbindendheid)
- de indieningsvereisten voor vergunningaanvragen zijn afgestemd op de bepalingen van de nieuwe verordening
- in de toelichting is een geactualiseerde onderbouwing van de noodzaak van de verordening en de bepalingen in de verordening opgenomen.

In de was-woordt versie van de verordening is opgenomen op welke punten de verordening en de toelichting bij de verordening zijn aangepast.

Een aantal wijzigingen worden hier uitgelicht:

Huisvestingsvergunning/woningwaarderingssstelsel

In het coalitieakkoord is opgenomen dat "onderzocht wordt op welke wijze we de positie van eilanders op de lokale woningmarkt kunnen verbeteren bij het verkrijgen van woonruimte. Met name zal gekeken worden of de huurprijscheck ('puntensysteem') als extra instrument kan worden toegevoegd aan hoofdstuk 2 van de huisvestingsverordening".

In de verordening is geregeld dat ook voor huurwoningen, waarvoor op basis van het woningwaarderingssstelsel een maximale huurprijs onder de huurprijsgrens geldt, maar waarbij tussen verhuurder en huurder een hogere huurprijs is overeengekomen, een huisvestingsvergunning is vereist.

Opkoopbescherming

De gemeente kan in de huisvestingsverordening opnemen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden voor vier jaar niet verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers en particulieren. De opkoopbescherming zorgt er voor dat een koper van een woning er ook zelf moet gaan wonen. Deze regeling gaat kopen om (vaak duur) te verhuren tegen. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden.

De opkoopbescherming is toegevoegd aan de verordening waarbij de VNG model verordening is gevolgd. Een verhuurvergunning opkoopbescherming is vereist voor alle woonruimte met een WOZ waarde tot de koopprijsgrens.

Maatschappelijke binding

Naar aanleiding van aanbevelingen van de commissie bezwaar- en beroep is de verordening aangepast. De commissie constateert dat uit de memorie van antwoord bij de Huisvestingswet volgt dat het bij maatschappelijke binding ook expliciet gaat om mensen die op basis van familiebanden of langdurig engagement in onder meer vrijwilligersorganisaties een expliciete bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap. In verband hiermee worden (pleeg-)kinderen en (pleeg)ouders van maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden huishoudens die ten minste gedurende de laatste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn van de gemeente Terschelling en wonen in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte, beschouwd als maatschappelijk aan Terschelling gebonden. Ook moet het redelijke, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang van de (pleeg)kinderen en (pleeg)ouders om zich in de gemeente Terschelling te vestigen gedurende de voorafgaande zes jaren aantoonbaar aanwezig zijn. Om de schaarse woonruimte beschikbaar te houden voor starters, jonge gezinnen en middeninkomens is de groep waarvoor maatschappelijke binding wordt aangenomen beperkt tot kinderen en ouders.

In welke overige gevallen er sprake is van het leveren van een langdurige en expliciete bijdrage aan de lokale gemeenschap zal van geval tot geval beoordeeld worden, waarbij de bijdrage aan de lokale gemeenschap in ieder geval gedurende de voorafgaande zes jaren aantoonbaar aanwezig moet zijn.

Vererving en koop in het verleden

Bij vererving en bij koop in het verleden is er niet altijd sprake van een actuele koopprijs die gebruikt kan worden voor de toetsing of voor het bewonen van de woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist. In de toelichting bij de huidige verordening is opgenomen dat in die gevallen de WOZ waarde wordt gehanteerd.

Omdat de WOZ waarde in feite de waarde in het voorafgaande jaar is, heeft de commissie bezwaar en beroep aanbevolen om te onderzoeken wat een realistische en actuele waarde kan zijn. Mede op advies van de makelaars wordt voorgesteld om een actueel taxatierapport te vragen. Actueel is; niet ouder dan 3 maanden. Als extra waarborg dat het om een reële taxatie gaat is toegevoegd dat een gevalideerd taxatierapport aangeleverd moet worden.

Wat niet/nu niet meegenomen wordt

Toeristische verhuur van woonruimte

De Wet toeristische verhuur van woonruimte en de Huisvestingswet 2014 bieden sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. Met deze instrumenten kunnen de ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte tegengegaan worden en kan woonoverlast aangepakt worden. Het reguleren en controleren van toeristische verhuur kan door middel van een registratie-, meld- en of vergunningplicht of ontheffingsplicht.

De wet biedt daarmee de mogelijkheid om onder voorwaarden woonruimte (woningen) recreatief te mogen verhuren terwijl onze bestemmingsplannen het tegenstelde regelen. Namelijk een verbod op de recreatieve verhuur van de gehele woning. In onze bestemmingsplannen is al de mogelijkheid opgenomen van een B&B en van recreatieve verhuur van een deel van de woning (in pandige recreatie-appartementen). Beiden via de mogelijkheid van een binnenplanse omgevingsvergunning mits 75 m² beschikbaar blijft voor permanente bewoning. De Wet toeristische verhuur is een alternatief voor gemeenten die de aanpak van recreatieve verhuur via handhaving van het gebruiksverbod in de bestemmingsplannen en via het onttrekkings-verbod in onze huisvestingsverordening te tijdrovend of weinig effectief vinden of deze mogelijkheden juist niet in hun bestemmingsplannen of in hun huisvestingsverordening hebben opgenomen. Deze instrumenten worden door de gemeente benut. Er is dan ook geen noodzaak om hierover bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen.

Er is een wijziging van de Huisvestingswet 2014 in voorbereiding. In het ontwerp van wet is de mogelijkheid tot het opnemen van een voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen opgenomen. De wetswijziging moet nog behandeld worden in de Kamers. Uit het advies van de Raad van State en vragen van Kamerleden blijkt dat er nog de nodige discussiepunten zijn. Dit maakt dat er voor gekozen is om nu geen regeling voor vitale beroepsgroepen op te nemen.

Daarnaast speelt de toekomstige wettelijke plicht voor het verlenen van voorrang aan urgentiecategorieën. Ook dit bevindt zich nog in een te vroeg stadium om te worden meegenomen in deze verordening.

Historie

De Huisvestingsverordening 2019 is voor het laatst gewijzigd op 6 december 2022.

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 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 op 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 bekendgemaakt.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het beschikbaar zijn en blijven van voldoende en betaalbare woonruimte voor de eilander beroepsbevolking, starter 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 huidige Huisvestingsverordening is geëvalueerd met WoonFriesland, de Bewonersraad en de lokale makelaars. Ook is gesproken over eventuele toekomstige aanpassingen die mogelijk gaan spelen na wijziging van de Huisvestingswet.

Deze stakeholders krijgen de concept verordening toegestuurd voorafgaand aan de behandeling in de raadscommissie. Tijdens de periode dat de verordening voor de inspraak ter inzage ligt worden zij uitgenodigd voor een overleg over de concept verordening.

Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening wordt 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 bedraagt 4 weken.

Advies van de raadscommissie

De wethouder heeft niet alle vragen tijdens de behandeling in de raadscommissie beantwoord. De resterende vragen zijn beantwoord in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel.

Ter inzage liggende stukken

1. Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 – versie 3/4/2023

2. Was-wordt Huisvestingsverordening 2019 (vastgesteld 6/12/2022) -> Concept Huisvestingsverordening 2023 - versie 3/4/2023
3. Concept raadsbesluit.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 4 april 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester