Bijlage 1 bij collegeadvies Wijziging Huisvestingsverordening d.d. 28 januari 2021

Wijzigingen ''Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1/1/2021''.

Onderwerp	**Aanleiding/overwegingen**	**Voorgestelde wijziging**	**Artikel Huisvestingsverordening Terschelling 2019**
Wijzigingen waarop inspraak wordt verleend			
Huisvestingsverordening			
Koopprijsgrens (kpg)	Bij wijziging van de verordening wordt afgewogen of het noodzakelijk is om de prijsgrenzen aan te passen. De wethouder wil de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de koopprijsgrens naar het niveau van Texel onderzoeken. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2. Door toepassing van de jaarlijkse indexatie is de kpg in 2021 €471.000. Met de jaarlijkse indexatie wordt de prijsontwikkeling van woningen gevolgd en blijft de schaarse woonruimte onder de huisvestingsplicht vallen. Op advies van de makelaars was de indexatie gebaseerd op de prijsontwikkeling van 2 jaar ervoor (kpg 2021 is gebaseerd op prijsontwikkeling in 2019). De prijsontwikkeling op Terschelling houdt echter gelijke tred met de ontwikkeling elders. Dit pleit voor indexatie op basis van de meest recente gegevens (kpg 2021 baseren op prijsontwikkeling tot en met oktober 2020). De kpg 2021 wordt dan € 511.000. Alleen de Waddeneilanden mogen koopprijsgrenzen in de verordening opnemen. Hanteren de andere eilanden hogere grenzen?	Artikel 2 lid 1.b de koopprijsgrens wijzigen in € 511.000. In Artikel 2 lid 1.b de zin ''De indexatie vindt plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt'' schrappen. Toelichting: De wijze van jaarlijkse indexatie baseren op recente CBS gegevens PIC Bestaande woningen NL.. Aan de toelichting de overwegingen zoals opgenomen in de kolom aanleiding/overwegingen toevoegen	Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte Toelichting artikel 2

	Vlieland, Schiermonnikoog: €450.000, geen jaarlijkse indexatie. Ameland; door jaarlijkse indexatie wordt de koopprijsgrens in 2021 €502.730,88. Texel: € 600.000. Geen jaarlijkse indexatie.		
Bekendmaking aanbod van woonruimte	De regels voor het bekendmaken van aanbod van woonruimte gelden ook voor gemeentewoningen. Dit wordt niet toegepast en zou ook verkeerde verwachtingen wekken. De woningen zijn immers primair bedoeld voor het huisvesten van personeel van de gemeente Terschelling en secundair voor onderwijzend, zorg en politiepersoneel. De verordening moet het mogelijk maken / niet in de weg staan om de woningen toe te wijzen aan deze doelgroepen, op een door de gemeente te bepalen wijze en zonder dat het aanbod algemeen bekend gemaakt hoeft te worden. Om dit mogelijk te maken worden de gemeentewoningen uitgesloten van de bekendmakingsplicht. Deze verplichting geldt evenmin voor een particuliere huurwoning. Om dit te verduidelijken wordt opgenomen dat de plicht tot bekendmaking van aanbod van woonruimte geldt voor woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting. Voor deze partijen geldt ook al een plicht tot het hebben en bijhouden van een inschrijfsysteem. (In de verordening is al geregeld dat WoonFriesland een aparte internetpagina in moet richten waarop uitsluitend hun woonruimte op Terschelling aangeboden wordt en waarop alleen gereageerd kan worden door woningzoekenden die bij WF ingeschreven staan voor woonruimte op Terschelling).	Aan artikel 6 lid 1 na Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte.. tussenvoegen; in eigendom bij woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting. Aan de toelichting de overwegingen zoals opgenomen in de kolom aanleiding/overwegingen toevoegen	Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte Toelichting artikel 6.

Onttrekkingsvergunning/ omzettingsvergunning	Uit jurisprudentie is gebleken dat handhaving van onrechtmatige bewoning op basis van het niet hebben van een onttrekkingsvergunning niet mogelijk is bij gevallen waar de onttrekking aan de woonruimtevoorraad al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden. De Rechtbank heeft namelijk in 2019 bepaald dat, in het geval de woning vóór de inwerkingtreding van de Verordening wordt onttrokken, de Verordening niet zonder meer een verplichting tot het hebben van een vergunning kan scheppen. Dit komt doordat onze Huisvestingsverordening geen bepaling bevat met betrekking tot het onttrokken houden van woonruimte. Dit is te verhelpen door ook het onttrokken houden vergunningplichtig te maken. Daarmee kunnen recente, maar ook oude gevallen van woningonttrekking gehandhaafd worden. Hetzelfde geldt voor de samenvoegings- omzettings- en splitsingsvergunning. Artikel 21 Huisvestingswet 2014 maakt deze toevoeging mogelijk.	Artikel 14 als volgt wijzigen 1. Woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet: a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken te houden; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd te houden; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet te houden, en d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden De toelichting overeenkomstig aanpassen.	Artikel 14 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte Toelichting artikel 14
Voorwaarden/voorschriften onttrekkingsvergunning	In de verordening blijkt de mogelijkheid te missen om een onttrekkingsvergunning te verlenen met als voorwaarde het realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte. Dit beperkt de mogelijkheid tot vergunningverlening.	Aan artikel 16 toevoegen; c. Het toevoegen aan de woonruimtevoorraad, binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft doelgroep,	Artikel 16 Voorwaarden en voorschriften Toelichting artikel 16

		grootte, kwaliteit en prijs, gelijkwaardige woonruimte.	
Wijzigingen waarop geen inspraak wordt verleend			
Huisvestingsverordening			
Begrip woonruimte	Woonruimte is gedefinieerd als: woonruimte die ingevolge het *bestemmingsplan* voor permanente bewoning is bestemd. In het Programma +135+ worden veel woningen met een omgevingsvergunning gerealiseerd. Daarbij wijzigt het bestemmingsplan niet. Ook dan is sprake van woonruimte.	Begrip woonruimte wijzigingen in: Woonruimte die ingevolge het bestemmingsplan voor permanente bewoning is bestemd of waarvoor een omgevingsvergunning voor permanente bewoning is verleend.	Artikel 1 Begripsbepalingen
Begrip middenhuur	Middenhuur is gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tussen € 720,42 en € 915 per maand (prijspeil 1/1/2019). Deze bedragen wijzigen jaarlijks. Dat heeft tot gevolg dat de omschrijving van het begrip middenhuur jaarlijks aangepast moet worden. Een andere omschrijving voorkomt dat.	Begrip middenhuur wijzigen in; Woningen met een huurprijs tussen de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en het bedrag als genoemd in artikel 2 lid 1.a	Artikel 1 Begripsbepalingen
Begrip permanente bewoning	In de verordening en de toelichting worden de begrippen bewoning en permanente bewoning gebruikt. Met beide wordt hetzelfde bedoeld.	Begrip ‘’permanente bewoning’’ wijzigen in: ‘’Permanente bewoning of bewoning’’ :	Artikel 1 Begripsbepalingen
Huurprijsgrens (hpg)	De huurprijsgrens wordt jaarlijks aangepast op de in de verordening aangegeven wijze. Op Terschelling vallen middenhuur woningen tot €955 (prijspeil 2021) onder de grens. Texel, Vlieland en Ameland laten alleen de sociale huurwoningen eronder vallen (2021: tot € 752,33). Schiermonnikoog hanteert in 2021 een grens van €975,92. Er is geen aanleiding de hpg aan te passen.	Geen wijziging	Artikel 2
Inschrijvingsduur	In de verordening en de toelichting worden de begrippen inschrijvingsduur en inschrijfduur gebruikt. Met beide wordt hetzelfde bedoeld.	Inschrijfduur vervangen door inschrijvingsduur.	Artikel 23 lid 2 Toelichting artikel 23

	In de begripsbepalingen is de definitie van inschrijvingsduur opgenomen. WoonFriesland gebruikt de term inschrijftijd.	In de toelichting aangeven dat WoonFriesland hiervoor de term inschrijftijd hanteert.	
Toelichting			
Koopprijs en vergunningplicht bij vererving	Bij vererving is niet altijd sprake van een koopprijs of de eigenaar is van mening dat de koopprijs niet de reële verkoopwaarde is in het economisch verkeer. Daardoor ontstaat discussie of de woonruimte onder de verplichting van een huisvestingsvergunning valt.	Aan de toelichting wordt toegevoegd: *Vererving* Voor het bewonen van woonruimte met een koopprijs beneden de koopprijsgrens is een huisvestingsvergunning vereist. In artikel 1, lid 2, onder b. van de Huisvestingswet is bepaald wat onder de koopprijs wordt verstaan, namelijk: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald. Bij vererving moet een kopie van de akte van vererving overlegd worden. Als in de akte van vererving voor de woonruimte een koopprijs beneden de op het moment van inschrijving als bewoner in de gemeentelijke basisadministratie geldende koopprijsgrens is opgenomen, is er voor het bewonen van de woonruimte een huisvestingsvergunning vereist. Staat er in de akte van vererving geen koopprijs dan wordt getoetst aan de WOZ waarde van de woning op het moment van inschrijving.	Toelichting artikel 2
Toetsing huisvestingsvergunningplicht	Bij woningen die door projectontwikkelaars worden gebouwd en verkocht zit geruime tijd tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de	Aan de toelichting wordt toegevoegd:	Toelichting artikel 2

bij nieuwbouw door projectontwikkelaar	bewoning van de woning. De gemeente toetst de vergunningplicht op het moment van bewoning of maximaal 3 maanden daaraan voorafgaand. Dit omdat van een verleende huisvestingsvergunning binnen 3 maanden na verlening gebruik moet worden gemaakt. De vergunningplicht kan dus nog niet getoetst worden op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst. Door de jaarlijkse indexatie van de koopprijsgrens kan het voorkomen dat er voor de woonruimte geen huisvestingsvergunning is vereist op het moment van sluiten van de koopovereenkomst, maar wel op het moment van bewoning. Als de koper niet maatschappelijk of economisch gebonden is mag de koper de woning niet gaan bewonen. Dit geeft onzekerheid voor koper en verkoper. Alternatieven 1.Geen jaarlijkse indexatie van de koopprijsgrens. Dit geeft koper geen 100 % zekerheid, omdat er altijd de mogelijkheid blijft dat de raad de koopprijsgrens wijzigt. Niet indexeren betekent bij stijgende woningprijzen dat een steeds kleiner deel van de woningvoorraad onder de vergunningplicht valt. De raad heeft juist voor indexatie gekozen om een gelijkblijvend deel van de woningvoorraad onder de vergunningplicht te laten vallen. Het voorkomt ook een grote sprong eens per 4 jaar (de looptijd van de verordening). 2.Bij nieuwbouw van woningen door projectontwikkelaars de hardheidsclausule toepassen. Dit houdt in dat voor de toetsing van de vergunningplicht de koopprijs en koopprijsgrens op het moment van sluiten van de koopovereenkomst of de leveringsakte bepalend is.	*Huisvestingsplicht bij nieuwbouw van woningen* Op basis van provinciale regelgeving mag de gemeente slechts een beperkt aantal nieuwe woningen laten bouwen. Om de maatschappelijk en/of economisch gebonden woningzoekenden voldoende mogelijkheden te bieden op het eiland een woning te kopen (of te huren) zijn nieuw te bouwen woningen voor hen bedoeld. Dit geldt ook voor de woningen die gebouwd worden door projectontwikkelaars. Bij deze nieuw te bouwen woningen zit geruime tijd tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de eerste bewoning. De gemeente toetst de huisvestingsvergunningplicht kort voorafgaand (maximaal 3 maanden) aan de bewoning. Door de jaarlijkse indexatie van de koopprijsgrens kan het voorkomen dat er voor de woonruimte geen huisvestingsvergunning is vereist op het moment van sluiten van de koopovereenkomst, maar wel op het moment van bewoning. Als de koper op het moment van bewoning niet maatschappelijk of economisch gebonden is mag de koper de woning niet gaan bewonen. Voor kopers en verkopers geeft dit onzekerheid. Om dit te ondervangen wordt voor	

		deze gevallen de hardheidsclausule op de volgende wijze toegepast: Voor toekomstige bewoners van een nieuwbouw koopwoning die een getekende koopovereenkomst of een gepasseerde leveringsakte kunnen overleggen waarvan de datum ligt voor de datum van inwerkingtreding van de verhoogde koopprijsgrens, geldt als toetsing de koopprijsgrens op moment van ondertekening van de koopovereenkomst of leveringsakte, mits de huisvestingsvergunning door de koper is aangevraagd binnen 2 maanden na oplevering van de woning en mits de koopprijs de prijs voor een complete woning is (inclusief keuken, sanitair, schilderwerk ed).	
Toetsing economische binding	Meerdere partijen hebben er op gewezen dat er, bij de toetsing van de economische binding, sprake kan zijn van kortlopende of fictieve arbeidscontracten. In de toelichting is aangegeven dat bij de aanvraag huisvestingsvergunning sprake moet zijn van een contract voor gemiddeld minimaal 18 uren in de week. Om te voorkomen dat ook kortlopende contracten hieronder vallen wordt toegevoegd dat er een arbeidsovereenkomst ingeleverd moet worden met een duur van tenminste 1 jaar. In de praktijk wordt ook gewerkt met tijdelijke arbeidsovereenkomsten. Economische binding wordt ook aangenomen bij een tijdelijke arbeidsovereenkomst waarvan de werkgever verklaard heeft dat het de bedoeling is om het	Aan de toelichting bij Artikel 8: Voorrang bij economische of maatschappelijke binding, toevoegen aan de alinea over economische binding: De woningzoekende heeft een arbeidsovereenkomst van ten minste 1 jaar bij een bedrijf/werkgever op Terschelling. De duur van ten minste 1 jaar geldt ook voor tijdelijke arbeidsovereenkomsten.	Toelichting artikel 8

	dienstverband voort te zetten. Ook hier wordt toegevoegd dat de tijdelijke arbeidsovereenkomst een duur van tenminste 1 jaar heeft en dat de werkgeversverklaring ziet op de periode na dat jaar. Als na verlening van de huisvestingsvergunning blijkt dat sprake was van een fictief arbeidscontract dan kan dit leiden tot intrekking van de vergunning met alle gevolgen voor huurder of koper/bewoner van dien.		
Woonplicht	In veel gemeenten worden woningen opgekocht door beleggers. Dit heeft een prijsopdrijvend effect en lijdt tot verdringing van mn starters. Om te voorkomen dat te koop staande woningen opgekocht worden door beleggers overwegen diverse gemeente de invoering van een woonplicht (zelfbewoningsplicht: de eigenaar moet de woning bewonen). De gemeente kan dit nu alleen voor nieuwbouwwoningen toepassen: de verplichte zelfbewoning wordt dan als anti-speculatiebeding in het contract overeengekomen met de koper. Wij passen dit al toe. Voor bestaande woningen moet eerst landelijke wetgeving komen. Dit is in voorbereiding (Wetsvoorstel opkoopbescherming).	Geen wijziging	nvt