gemeente Terschelling

Huisvestingsverordening Terschelling 2019, gewijzigd 7 april 2021

De gemeenteraad van Terschelling

besluit vast te stellen een wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 (laatst gewijzigd 1 januari 2021) en de toelichting bij de verordening.

De wijzigingen betreffen:

Verordening: Artikel 1 Begripsbepalingen: de begrippen woonruimte, middenhuur en permanente bewoning,

Artikel 23 lid 2: begrip inschrijvingsduur

Toelichting: Artikel 2 (koopprijsgrens en vergunningplicht bij vererving, toetsing huisvestingvergunningplicht bij nieuwbouw door projectontwikkelaar),

Artikel 8 (toetsing economische binding) en

Artikel 23 (inschrijvingsduur).

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *bedrijfsmatige exploitatie*: de eigenaar verhuurt of verkoopt drie of meer woonruimten of houdt zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig met huisvesting of de exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting. Bedrijven die woonruimte bieden aan eigen personeel of personeel van andere bedrijven vallen hier tevens onder. Onttrekking van woonruimte is bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Samenvoeging van woonruimte is bedrijfsmatig, als de eigenaar zich door middel van een bedrijf beroepsmatig bezig houdt met huisvesting of exploitatie van onroerend goed voor tijdelijke of permanente huisvesting.

- *bedrijfswoning*: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

- *eigenaar*: (voor zover niet anders is bepaald) degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de erfpachter, de vruchtgebruiker, de gerechtigde tot een appartementsrecht of degene die door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;

- *huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

- *ingezetene:* degene die in de basisregistratie personen van de gemeente Terschelling is opgenomen en feitelijk in de gemeente Terschelling zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

- *Inschrijvingsduur:* periode dat de woningzoekende geregistreerd staat als woningzoekende voor een sociale huurwoning op Terschelling bij het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de rechtsvoorgangers van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland op Terschelling;

- *inwoning*: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

- *mantelzorg*: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- *middenhuur*: 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;

- *onzelfstandige woonruimte*: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet;

- *permanente bewoning of bewoning*: het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

- *volwaardige slaapkamer*: een slaapkamer die voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit;

- *wet:* Huisvestingswet 2014;

- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

- *woningzoekende*: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven:

- *woonduur*: periode dat de woningzoekende de achter te laten sociale huurwoning op Terschelling huurt van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de rechtsvoorgangers van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland op Terschelling. Het betreft de totale, aaneengesloten duur van bewoning van de achter te laten woonruimte, zoals vastgelegd in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;

- *woonruimte (bestemd of geschikt voor bewoning)*: woonruimte die ingevolge het bestemmingsplan voor permanente bewoning is bestemd of waarvoor een omgevingsvergunning voor permanente bewoning is verleend;

- *woonruimte van een bepaalde aard of grootte*:
  - grote gezinswoning: woning met 4 of meer volwaardige slaapkamers;
  - kleine gezinswoning: woning met 3 volwaardige slaapkamers;
  - seniorenwoning: woonruimte geschikt voor personen van 55 jaar en ouder. De woonruimte is goed toegankelijk en heeft tenminste de woonkamer, de keuken, toilet, badkamer en 1 slaapkamer gelijkvloers;
  - woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens: woning met een gecombineerde woon-slaapkamer, of 1 of 2 volwaardige slaapkamers.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
   a. woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling met een huurprijs beneden € 955 per maand. De huurprijs wordt jaarlijks door het college aangepast op basis van de procentuele prijsontwikkeling van de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
   b. woonruimten gelegen in de gemeente Terschelling met een koopprijs beneden € 471.000,-. De koopprijs wordt jaarlijks door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen voor alle woningen in Nederland. De indexatie vindt plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimten bestemd voor inwoning;
   b. woonruimten bedoeld voor studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz;
   c. woonruimten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders bedoeld zijn voor de tijdelijke huisvesting van werknemers met een arbeidsovereenkomst voor maximaal 9 maanden;
   d. onzelfstandige woonruimten
   e. bedrijfswoningen

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking:
meerderjarige woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Terschelling, waarbij geldt dat bij tenminste één van de meerderjarige leden van het huishouden van deze binding sprake moet zijn.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   c. bij huurwoningen: adres en huurprijs van de te betrekken woonruimte, naam en adres van de verhuurder;
   d. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
   e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;

f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
g. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Terschelling aantonen
h. bij huurwoningen: de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder;
i. bij koopwoningen: de koopovereenkomst of koopakte;
j. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat voldaan is aan de vruchteloze aanbieding.

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
4. Burgemeester en wethouders trekken de huisvestingsvergunning in indien de vergunninghouder niet binnen een half jaar na verlening van de vergunning de in de vergunning vermelde woonruimte in gebruik heeft genomen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor woningzoekenden, eventueel tegen een eenmalige geringe inschrijfvergoeding, toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad.
2. De woningcorporatie richt een aparte internetpagina in waarop uitsluitend hun woonruimte op Terschelling aangeboden wordt en waarop alleen gereageerd kan worden door woningzoekenden die bij de corporatie ingeschreven staan voor woonruimte op Terschelling.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
   b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
   c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

1. Woonruimte kan door de verhuurder of verkoper aangemerkt worden als:
   a. woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens, kleine gezinswoning of grote gezinswoning;
   b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke- of nultredenwoning);
   c. seniorenwoning.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
   a. woning voor 1- of 2-persoonshuishoudens wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 1 of 2 personen;
   b. kleine gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 3 of 4 personen;
   c. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen;
   d. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of nultredenwoning) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.
   e. seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens waarvan 1 lid 55 jaar of ouder is.
3. Het aantal kamers dat de woning telt op het moment van ter beschikking komen voor verhuur of verkoop is bepalend.

Artikel 7a. Voorrang bij woonruimte met een bepaalde prijs

1. Woonruimte kan door het college van burgemeester en wethouders aangemerkt worden als woonruimte in de middenhuur.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als woonruimte in de middenhuur wordt voorrang gegeven aan huishoudens die op Terschelling doorstromen uit een sociale huurwoning van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
De in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Terschelling.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
-

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
-

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
-

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
   a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 of artikel 7a voorrang verleend wordt, waarbij binnen de categorie uit artikel 8 en 7 voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur en binnen de categorie uit artikel 8 en 7a,voorrang verleend wordt aan woningzoekenden met de langste woonduur;
   b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt, waarbij binnen deze categorie voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen verhuurders en verkopers in overleg met de gemeente nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding
1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 3 maanden tevergeefs is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden. De eigenaar die een koopwoning aanbiedt via een makelaar, en de makelaar biedt deze woonruimte aan op een internetpagina die voldoet aan artikel 6, kan volstaan met eenmalig plaatsen op internet als de aanbieding continu op deze internetpagina vindbaar blijft zolang de woning niet is verkocht.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. De eigenaar moet schriftelijk aan burgemeester en wethouders verslag uitbrengen over het verloop van de aanbiedingsprocedure en tevens aantonen dat de aanbieding in overeenstemming met het bij en krachtens de Huisvestingswet 2014 en deze verordening bepaalde heeft plaatsgevonden.
5. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
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;

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;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:

Artikel 15. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres en woonplaats van de eigenaar;
   b. adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
   c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur- of koopprijs, het aantal kamers, een bouwkundige plattegrond (schaal 1:100) met vermelding van functies, een bouwkundige doorsnede met vermelding van hoogtematen, het woonoppervlak (m²), de woonlaag/woonlagen en een onderhoudsindicatie betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
   d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur- of koopprijs, het aantal kamers, een bouwkundige plattegrond (schaal 1:100) met vermelding van functies, een bouwkundige doorsnede met vermelding van hoogtematen of de omgevingsvergunning, het woonoppervlak (m²), het aantal onzelfstandige woonruimten en het aantal bewoners.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gegevens nadere regels te stellen of aanvullende gegevens en bescheiden op te vragen over inhoud, uitvoering en vorm van indiening.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. van de vergunning kan slechts gebruik gemaakt worden nadat eventuele overige voor de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming vereiste vergunningen zijn verleend.

Artikel 17. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning, of
c. het verlenen van de vergunning kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

-.

Artikel 19. Aanvraag vergunning

-

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften

-

Artikel 21. Weigeringsgronden
-

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8 of 21 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete bedraagt:
a. € 400,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning
b. € 3.000,- (en bij herhaling € 5.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet bedrijfsmatige exploitatie;
c. € 6.000,- (en bij herhaling € 10.000,-) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie;
d. € 10.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.000,-) voor een huurder die zijn woonruimte zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald.
e. € 15.000,- (en bij herhaalde overtreding € 20.000,-) voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 23. Overgangsrecht
1. De Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente Terschelling vervalt op 1 juli 2019 .
2. Bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijvingsduur.

Artikel 24. Hardheidsclausule
1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening tot een naar hun oordeel bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 25. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 30 juni 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Terschelling 2019.

Gewijzigd bij besluit van de raad van de gemeente Terschelling d.d. 7 april 2021.

De wijziging van de verordening treedt in werking op de dag na elektronische bekendmaking.

J. Hofman,
griffier

C.M. van de Pol,
voorzitter.

Toelichting Huisvestingsverordening Terschelling 2019, gewijzigd 7 april 2021

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

De huisvestingsverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak, die er toe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. De Woonvisie Terschelling 2017-2022 (vastgesteld 17 oktober 2017), het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling (vastgesteld 29 januari 2019), de prestatieovereenkomst met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, de aanpak van onrechtmatige bewoning, de bouwmogelijkheden en de regels inzake permanente bewoning in de bestemmingsplannen en de Beleidsregels nieuwe woningen 2019 maken, naast de huisvestingsverordening, onderdeel uit van die brede aanpak.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.
Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling is mogelijk voor de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig.
Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven:
'Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen vallen. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden'.

Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning
Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de corporatie.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

De Huisvestingsverordening 2015 vervalt op 30 juni 2019
In de Huisvestingswet 2014 is vastgelegd dat de gemeenteraad een verordening kan vaststellen voor een maximale periode van vier jaar. Deze termijn is door de wetgever gekozen omdat deze samenhangt met de zittingstermijn van de gemeenteraad. De reden voor de tijdelijkheid van de huisvestingsverordening is ook gelegen in het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.
De Huisvestingsverordening 2015 is in werking getreden op 1 juli 2015 en vervalt op 30 juni 2019.

Overleg
De Huisvestingsverordening 2015 is geëvalueerd met woningstichting de Veste, Huurdersvereniging de Brandaris, de lokale makelaars en de betrokken medewerkers van de gemeente. De uitkomsten zijn betrokken bij het opstellen van de nieuwe verordening.

In artikel 6 van de Huisvestingswet is opgenomen dat bij de voorbereiding van de vaststelling van de huisvestingsverordening overleg wordt gepleegd met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, woonconsumentenorganisaties en andere stakeholders.

De concept verordening is tijdens de inspraakperiode besproken met dezelfde partijen als waarmee de Huisvestingsverordening 2015 is geëvalueerd, met uitzondering van Woningstichting de Veste. Per 1 januari 2019 heeft WoonFriesland de volkshuisvestingtaken op Terschelling overgenomen van de Veste. In verband hiermee is de concept Huisvestingsverordening 2019 met WoonFriesland en niet met de Veste besproken.

De concept verordening heeft 4 weken voor de inspraak ter visie gelegen.
Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De overlegverslagen zijn opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en daarin puntsgewijs van een reactie en conclusie voorzien. Daar waar de raad in de ontvangen reacties aanleiding heeft gezien om wijzigingen ten opzicht van het concept van de verordening aan te brengen zijn deze wijzigingen doorgevoerd in de verordening en deze toelichting.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen
Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de Huisvestingswet 2014 (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Dit geldt bijvoorbeeld voor de begrippen "maatschappelijke binding" en "economische binding".
Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:
a. *huishoudinkomen:* gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
b. *huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
f. *taakstelling:* aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
g *toegelaten instelling:* instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
h. *vergunninghouder:* vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
i. *woningmarktregio:* gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
j. *woonruimte:*
1° besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
2° standplaats.

De betekenis van het begrip "bewoning" sluit aan bij de betekenis in het normale spraakgebruik. Wie een huis bewoont heeft daar zijn hoofdverblijf. Gebruik van woonruimte als tweede woning is geen gebruik voor bewoning. Ruimten die slechts bestemd of geschikt zijn voor een tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld recreatiewoningen, zijn geen woonruimten in de zin van de wet.
De definitie van onzelfstandige woonruimte is opgenomen om de grens te kunnen trekken met inwoning. Onzelfstandige woonruimte kan wel onder de werking van de verordening vallen, inwoning valt er niet onder.
Wanneer de woonruimte beschikt over een eigen toegang, keuken en toilet is er sprake van zelfstandige woonruimte. Het begrip is van belang bij woningonttrekking.
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.
Dit wordt ook wel de kale huurprijs genoemd (de huurprijs zonder bijkomende kosten zoals servicekosten, kosten van gas, water, elektriciteit).
-koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:
- *mantelzorg:* hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, is opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens niet onder de huisvestingsverordening vallen. Dit is gewenst omdat standplaatsen sinds 1 juli 2017 onder het begrip woonruimte vallen (zie artikel II, onder A, van de Veegwet wonen).

Dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan blijkt uit het navolgende.

Op Terschelling is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland:
- Er is schaarste aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen.
- De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die een baan hebben op Terschelling hier ook moeten wonen. Door de reistijd, de afvaarttijden en -frequentie van de boten is het praktisch niet mogelijk aan de wal te wonen en op Terschelling te werken.
- De gemeente heeft maar beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen.
- Veel mensen willen op Terschelling wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt.
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoogen daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen onbereikbaar.

Ter illustratie: Op 1 maart 2019 staan er in de volgende prijscategorieën woningen en panden met meerdere functies waaronder woonruimte te koop:

Prijscategorie (vraagprijs voor het gehele pand)	Aantal te koop staande woningen en panden met o.a. woonruimte
Tot € 150.000	0
150.000-200.000	0
200.000-250.000	0
250.000-300.000	0
300.000-350.000	2
350.000-421.000	1
>€421.000	16

- De WOZ waarden zijn hoog.

Ter illustratie: per 1 januari 2019 bedraagt de gemiddelde WOZ waarde van de koop- en huurwoningen in Nederland € 230.000 en op Terschelling € 309.000 (Bron CBS)

Op basis van de WOZ waarde per 1 januari 2019 is de koopwoningenvoorraad op Terschelling als volgt verdeeld: (Bron; gemeente Terschelling):

WOZ waarde 2019	aantal	% van de totale koopwoningvoorraad	cumulatief %
TOTAAL	1599		
<150.000	74	4,6%	4,6%
150.000-200.000	115	7,2%	11,8%
200.000-250.000	207	12,9%	24,8%
250.000-300.000	252	15,8%	40,5%
300.000-350.000	204	12,8%	53,3%
350.000-400.000	225	14,1%	67,4%
400.000-450.000	142	8,9%	76,2%
450.000-500.000	146	9,1%	85,4%
500.000-550.000	87	5,4%	90,8%
550.000-600.000	48	3,0%	93,8%
>600.000	96	6,0%	99,8%

- De bouwkosten van een nieuwbouwwoning liggen gemiddeld circa 20 % hoger dan aan de wal.
- Er zijn, in verhouding tot de rest van Nederland, minder huurwoningen (Nederland ca.56:44, Terschelling ca. 65:35) Van de huurwoningen is slechts ca. 53 % een sociale huurwoning in eigendom bij de woningcorporatie. (Bron:CBS).
- De doorstroming in de sociale huurwoningen is laag; het aantal woningmutaties bedroeg in 2015:22, 2017:25 en 2018:15).
- Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkope woningvoorraad.

Aanbod op de woningmarkt:

- Het aanbod van huurwoningen is beperkt: Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland is de enige toegelaten instelling op het eiland. WoonFriesland bezit 418 huurwoningen op Terschelling. 99,8 % hiervan heeft een huur tot € 720,42 (de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag)

- Nieuwbouw van huurwoningen heeft de laatste jaren nauwelijks plaatsgevonden. : Woningstichting de Veste heeft, sinds zij actief is op het eiland (2010), 16 sociale huurwoningen gebouwd. Het aanbod van koopwoningen is gering (circa 20 woningen). Van dit aanbod heeft 85% een vraagprijs boven de op het moment van inventarisatie geldende koopprijsgrens (> € 421.000).

- Er is geen aanbod van bouwkavels. De gemeente heeft voor het laatst in 2016 bouwgrond uit kunnen geven (18 kavels West-Aletalaan fase 4). Particuliere bouwmogelijkheden zijn, door een restrictief provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, beperkt beschikbaar.

Vraag naar woonruimte:

- De vraag naar huurwoningen is groot; Uit cijfer van de Veste blijkt dat eind 2018 798 personen ingeschreven staan als woningzoekend. Niet bekend is hoeveel daarvan actief woningzoekend zijn.

- Er is vraag naar bouwkavels. De gemeente houdt hier geen registratie van bij, maar ontvangt regelmatig vragen over de beschikbaarheid van bouwkavels.

- De mutatiegraad in de huurwoningen is laag: gemiddeld zijn in de jaren 2015-2018 20 woningen per jaar van huurder veranderd.

- De schaarste doet zich, volgens informatie van de Veste, voor in alle prijsklassen, woningtypen en doelgroepen. De vraag naar woningen op West-Terschelling is het grootst. Appartementen voor de doelgroep senioren zijn het minst in trek. Alleenstaanden vormen ver weg de grootste groep woningzoekenden.

- Woningzoekenden staan lang op een wachtlijst. De gemiddelde inschrijvingstijd voor een huurwoning is momenteel 38 maanden. De korte inschrijvingstijd voor een seniorenwoning is de oorzaak van de relatief korte gemiddelde zoektijd. Voor starters, jongeren en gezinnen is de wachttijd 6 jaar en meer.

- Voor werkgevers is het moeilijk om gekwalificeerd personeel te krijgen en te behouden vanwege het ontbreken van passende woonruimte.

De situatie op de woningmarkt is beschreven in diverse rapporten:

1. *Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden (2016)*

Het rapport brengt de belangrijkste veranderopgaven in beeld, inventariseert oplossingen en geeft advies aan de betrokken partijen over de in gang te zetten acties. Belangrijkste boodschap is dat voor het verminderen van de druk op de woningmarkt een samenhangend geheel van maatregelen noodzakelijk is, waarbij meerdere partijen gelijktijdig of volgtijdig actie moeten ondernemen om de woningmarkt in beweging te brengen.

Uit de analyse blijkt een stevige druk op de woningmarkt. De analyse toont aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen tot € 250.000 en dure huurwoningen (tussen € 710 en € 900/€ 1.000). Deze woningen zijn bedoeld voor starters, jonge gezinnen en middeninkomens (de "tussen wal en schippers") en scheefwoners. De analyse toont ook het tekort aan tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel aan.

Naast de noodzakelijke nieuwbouw zijn flankerende maatregelen noodzakelijk, zoals

- Handhaving van onrechtmatige bewoning
- Tegengaan van scheefwonen door het bieden van alternatieven en, als er alternatieven beschikbaar zijn, strenger toewijzen
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (voorwaarde: voldoende alternatieven)
- Blijvende betaalbaarheid regelen

2. *Woonvisie Terschelling 2017-2022, "Op weg naar meer balans op de woningmarkt", vastgesteld 17 oktober 2017*

De Woonvisie beschrijft wat de knelpunten op de woningmarkt zijn en geeft aan welke maatregelen nodig zijn om de knelpunten aan te pakken. De Woonvisie constateert dat de prijzen van koopwoningen hoog zijn en daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De m2 prijs voor koopwoningen is een van de hoogste van Nederland. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn lang. Hierdoor is de doorstroming op de woningmarkt zeer gering.

Hoofddoel van de concept Woonvisie is het realiseren van een betere balans op de woningmarkt. Om dit te bereiken ligt de prioriteit de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen en doorstroomwoningen in het lage- en middenhuursegment en goedkope koopsegment (tot € 250.000) en tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel en 3de en 4de jaars studenten van het MIWB. Hier liggen de grootste knelpunten.

De nieuwbouw moet betaalbaar zijn en blijven en ruimtelijk passen.

Er is behoefte aan het toevoegen van 135 tot 190 woningen, 6 tot 8 woningen voor beschermd wonen en ombouw van bestaand vastgoed (zoals de huidige campus) voor tijdelijke huisvesting van 100 tot 150 personen.

Beleid kan niet zonder toepassing van de regels, monitoring van de effecten en goed samenspel tussen gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars en bewoners. In een gespannen woningmarkt als Terschelling, met hoge prijzen en een grote recreatieve vraag is dat noodzakelijk om woningen voor de vaste bewoners toegankelijk en betaalbaar te houden en goed te blijven aansluiten bij de vraag.

3. Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling: Programma +135+, vastgesteld 29 januari 2019

De Woonvisie is nader uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma. In het Uitvoeringsprogramma is de maximale huur voor het realiseren van woningen in de middenhuur voor de doorstroming en huisvesting van "tussen wal en schippers" gesteld op €915.

Conclusie

Het vorenstaande toont aan dat er sprake is van schaarste in het huursegment tot niet alleen de huurtoeslaggrens, maar ook in de middenhuur tot € 915, en in de koopsector tot de huidige koopprijsgrens. In deze segmenten is sprake van verdringing van kwetsbare groepen ten gevolge van de schaarste. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften aan het in de verordening aangegeven deel van de woningvoorraad dan ook noodzakelijk

Huur- en koopprijsgrenzen
In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder b tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor beide categorieën is dit van toepassing op de gehele grondgebied van de gemeente Terschelling.

Als huurprijsgrens is niet dezelfde grens aangehouden als in de laatste wijziging van de Huisvestingsverordening 2015. Voor de huurprijsgrens was dit de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat. Deze grens ligt per 1 januari 2019 op € 720,42 en wordt naar verwachting jaarlijks verhoogd. Er is voor gekozen om niet alleen de sociale huurvoorraad, maar ook de middenhuur met een huurprijs tot € 915 per maand onder de werking van de verordening te brengen. In de Woonvisie Terschelling is opgenomen dat, om te borgen dat toe te voegen huurwoningen met een huur tot € 900 beschikbaar zijn voor maatschappelijk en economisch gebonden het noodzakelijk is om de huurprijsgrens te verhogen naar € 900.
In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is dit aangepast naar € 936 (prijspeil 1/1/20).

Voor deze categorie woningen is sprake van een grotere vraag dan aanbod (schaarste) en leidt het niet reguleren tot lange wachttijden en verdringing van woningzoekenden die voor de voorziening in hun huisvesting aangewezen zijn op die woonruimten. Zie hiervoor ook de Woonvisie Terschelling en de toelichting bij artikel 3.

De koopprijsgrens is niet gewijzigd ten opzicht van de Huisvestingsverordening 2015. De voorgaande cijfers tonen aan dat er in het koopsegment tot € 421.000 nog steeds sprake is van schaarste en verdringing van met name starters, jonge gezinnen, maar ook woningzoekenden met een middeninkomen.
Ook uit de evaluatie van de Huisvestingsverordening 2015 is gebleken dat er geen redenen zijn om de huidige hoogte van de koopprijsgrens en de huidige wijze van jaarlijkse indexatie aan te passen.
In de Huisvestingsverordening Terschelling 2015 is een jaarlijkse indexatie van de koopprijsgrens opgenomen. Dit is overgenomen in de Huisvestingsverordening 2019. Indexatie is nodig voor het "waardevast houden" van de koopprijsgrens. Op deze wijze gaat de koopprijsgrens mee met de prijsontwikkeling en blijft een gelijkblijvend deel van de koopwoningmarkt onder het vereiste van een huisvestingsvergunning vallen waardoor de grens zijn functie behoud.
Tot op heden werd de raad jaarlijks een voorstel tot vaststellen van de nieuwe prijsgrens voorgelegd. Ter vermindering van administratieve lasten wordt de bevoegdheid tot indexatie bij het college neergelegd. In de verordening is opgenomen hoe het college deze bevoegdheid moet toepassen.

De koopprijsgrens wordt jaarlijks in januari aangepast aan de ontwikkeling in de Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland.
Omdat de makelaars aangegeven hebben dat de prijsontwikkeling op Terschelling circa 2 jaar achterlopen op de prijsontwikkeling aan de wal vindt indexatie plaats op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt. Op basis van deze indexatie bedraagt de koopprijsgrens in 2019 € 421.000.
Dit is gebeurd op de volgende wijze:

$$\text{Koopprijsgrens 2019} = \text{koopprijsgrens 2018} \times \frac{\text{PIC Bestaande Koopwoningen NL december 2017}}{\text{PIC Bestaande Koopwoningen NL januari 2017}}$$

De indexatie heeft geleid tot de volgende ontwikkeling van de koopprijsgrens sinds 2014:

Jaar	Koopprijsgrens
2014	358.000
2015	358.000
2016	363.000
2017	373.000
2018	393.000
2019	421.000
2020	450.000

Met toepassing van de in de verordening opgenomen wijze van aanpassing wordt met ingang van 1 januari 2021 de huurprijsgrens € 955 en de koopprijsgrens € 471.000

Met deze grenzen wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Daarbij blijven er reële huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding.

In de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening is de vergunningplicht gekoppeld aan de woonruimte. Dit heeft tot gevolg dat bij een pand met meerdere functies, zoals bijvoorbeeld woonruimte in combinatie met recreatieappartementen of met een winkel, niet de totale waarde, maar de waarde van de woonruimte bepalend is voor de eventuele vergunningplicht.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens of de koopprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist. Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning. Ook is geen vergunning vereist voor woonruimte bedoeld voor bewoning door studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz. Dit omvat de woonruimten behorende tot de campus/het internaat, maar bijvoorbeeld ook de "rangerswoningen" aan de Prinses Margrietlaan. Deze woonruimten zijn specifiek bedoeld voor studenten van het MIWB en kennen een hoge mutatiegraad. In het kader van de deregulering en vermindering van administratieve lasten voor de burger is deze woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn ook de woonruimten die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke personeel. Uit de Woonvisie Terschelling blijkt een grote behoefte aan woonruimte voor tijdelijk personeel. Ook de Terschellinger ondernemers hebben aangegeven problemen te ondervinden bij het aantrekken van seizoenspersoneel vanwege het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden, Diverse werkgevers ontwikkelen initiatieven tot het zelf huisvesten van personeel met een tijdelijke arbeidsovereenkomst (seizoenspersoneel). Als voor het bewonen van deze woonruimte een huisvestingsvergunning is vereist, dan kan de vergunning vaak niet verleend worden doordat de tijdelijk werknemer niet voldoet aan de bindingseisen. Om de initiatieven niet in de weg te staan zijn deze personeelsverblijven uitgezonderd van de vergunningplicht. De zinsnede "naar het oordeel van burgemeester en wethouders" beoogd te voorkomen dat woonruimten ten onrechte worden aangemerkt als personeelsverblijf om de bindingseisen te omzeilen.
De arbeidsovereenkomst voor een termijn van maximaal 9 maanden sluit aan bij de termijn die voor tijdelijke huisvesting wordt gehanteerd in de Beleidsregels nieuwe woningen 2019.
Door middel van de onttrekkings- of omzettingsvergunning kan worden voorkomen dat er teveel bestaande reguliere woonruimte tot personeelsverblijven wordt omgevormd.

Ook voor kamerverhuur (verhuur van onzelfstandige woonruimte) en bedrijfswoningen geldt de vergunningplicht niet. Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Er is dus sprake van een bedrijfswoning als het noodzakelijk is, uit het oogpunt van toezicht of bedrijfsvoering, dat bij het bedrijf gewoond wordt. Het hoofdinkomen van de bewoner van de bedrijfswoning is afkomstig van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

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.

Huisvestingsvergunningplicht 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 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 de complete woning is (inclusief keuken, sanitair, schilderwerk ed).

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Zij moeten een woning zoeken op de duurdere huur- en koopmarkt. Uitzondering hierop vormt de woningzoekende die op grond van artikel 13 van deze verordening (vruchteloze aanbieding) in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Er is voor gekozen om de oude regeling voort te zetten. Dat wil zeggen dat een vergunning alleen verleend wordt aan meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke of een economisch binding aan het eiland. De omvang van de lijst van woningzoekenden in verhouding tot het aanbod van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste, het geringe aantal jaarlijkse mutaties in de huurwoningen en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt dit naar onze mening.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden
Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 23, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 23.
Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vorm vrij.
Conform de Huisvestingsverordening 2015 is er voor gekozen om deze plicht alleen op te leggen aan de op Terschelling actieve woningcorporatie en marktpartijen die beroepsmatig werkzaam zijn in de volkshuisvesting. Deze laatste groep is toegevoegd, omdat zij naar verwachting een steeds grotere rol op de woningmarkt gaan spelen. Dat sprake is van beroepsmatige of professionele werkzaamheden kan bijvoorbeeld afgeleid worden uit de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde activiteiten van de onderneming Particuliere verhuurders op Terschelling verhuren veelal slechts 1 of enkele woonruimten. Voor hen is het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem een te grote last.

Het vierde en vijfde lid zijn verplichte toevoegingen aan deze verordening op grond van de Wet doorstroming huurmarkt (Stb. 2016, 158) in combinatie met de Wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Stb. 2016, 157). Hierbij worden met inwerkingtredingsdatum 1 juli 2016 twee nieuwe artikelen in de Huisvestingswet 2014 ingevoegd, luidende:

Artikel 11a
In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

Artikel 11b
In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huur-overeenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 lid 1 tweede volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

De Wet doorstroming huurmarkt breidt via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek de mo-gelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uit. Een deel van de woningvoorraad kan zo mak-kelijker gereserveerd worden voor doelgroepen die nu lastig aan passende huisvesting kun-nen komen. Daarnaast blijven speciaal geschikte woningen zo beschikbaar voor de betref-fende doelgroep. Dat draagt bij aan een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

Artikel 4, vierde en vijfde lid, kunnen worden gezien als sluitstuk van deze wetswijziging aan-gezien deze bepalingen imperatief voorschrijven dat bij aanvaarding van deze tijdelijke woonruimte bestaande inschrijvingen in het inschrijfsysteem van woningzoekenden in stand blijven.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover ook de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft

genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.[1]
De wijze van bekendmaking geldt voor alle goedkope huur- en koopwoningen beneden de in artikel 2 van de verordening opgenomen prijsgrens. Bekendmaking moet in ieder geval plaatsvinden op een voor iedere woningzoekende toegankelijke internetpagina. Dit kan een eigen website van de corporatie of makelaar zijn, of sites als Funda, Jaap, Huizenzoeker e.d.. Daarnaast staat het de aanbieder vrij om aanvullend op andere wijze te adverteren, bijvoorbeeld via een advertentie in 'de Terschellinger. Voor de inschrijving kan eventueel eenmalig een geringe vergoeding gevraagd worden.

Opgenomen is dat de woningcorporatie een aparte inschrijfpagina voor Terschelling in moet richten. Op deze pagina wordt uitsluitend woonruimte op Terschelling aangeboden en alleen woningzoekenden die woonruimte op Terschelling zoeken kunnen zich er op registreren en reageren op het aanbod. Op deze wijze worden de faciliteiten die woningstichting de Veste bood voortgezet.

De bekendmaking van het aanbod van woonruimte vermeldt de huur- of koopprijs van de woonruimte. In artikel 17 van de wet is voorgeschreven dat dit een realistische prijs moet zijn. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. Voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan de WOZ waarde.

Met het oog op een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte moet in de bekendmaking vermeld worden dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De eventuele voorrangsregels die voor de betreffende woonruimte gelden moeten eveneens genoemd worden. Dit om maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden gedurende 3 maanden met voorrang voor de woonruimte in aanmerking te kunnen laten komen.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders en verkopers bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.
De corporatie heeft slechts een beperkt aantal grote huurwoningen. Dit zijn huurwoningen met 4 of meer volwaardige slaapkamers. Om te zorgen dat deze grote woningen toegewezen kunnen worden aan huishoudens met een bij de woning passende omvang heeft de corporatie de mogelijkheid deze woningen te labelen. Hetzelfde geldt voor woningen waarvoor het, gezien de specifiek aanwezige voorzieningen in de woning, wenselijk is om die woonruimte bij voorrang toe te kunnen wijzen aan huishoudens waarvoor die specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn.
Om te voorkomen dat grote gezinswoningen toegewezen worden aan alleenstaanden biedt de verordening ook de mogelijkheid om woningen te labelen als woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens en als kleine gezinswoning. Is de woning gelabeld voor een 1- of 2-persoonshuishouden dan wordt bij de toewijzing voorrang gegeven aan een huishouden bestaande uit

[1] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

1 of 2 personen. Bij kleine gezinswoningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 3 of 4 personen;. Bij grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vijf personen. Deze labeling kan een bijdrage leveren aan het vergroten van de doorstroming. Bij de labeling moet er rekening mee worden gehouden dat er voldoende mogelijkheden blijven voor de toewijzing van woningen aan de grote groep alleenstaande woningzoekenden (In november 2018 is 74% van de bij de Veste geregistreerde woningzoekenden alleenstaand).
De gangbare praktijk om seniorenwoningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens waarvan tenminste 1 persoon 55 jaar of ouder is heeft een juridische basis gekregen in de verordening.

Artikel 7a. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet. Zoals in de toelichting bij artikel 7 is aangegeven kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat voor aangewezen categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.
In deze huisvestingsverordening zijn ook woningen in de middenhuur onder de werking van de huisvestingsvergunning gebracht. In de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling is het belang van bouw van woningen in de middenhuur aangegeven. Deze woningen moeten een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming. Om het deze rol te laten vervullen zijn in de verordening voorrangsregels opgenomen voor het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woningen die door het college van burgemeester en wethouders zijn aangewezen als woningen in de middenhuur. Deze komen met voorrang beschikbaar voor doorstromers uit een woning van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland.

Met de Wet maatregelen middenhuur wil het Rijk de woningbouw en de doorstroming op de woningmarkt verder stimuleren. Het middensegment speelt daarin een sleutelrol. Het biedt huishoudens flexibiliteit en zorgt voor extra mogelijkheden voor mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en voor wie niet kan of wil kopen. Meer middenhuur stimuleert ook de doorstroming van scheefwoners vanuit de sociale huur. Voor een goed functionerende woningmarkt moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector beschikbaar komen. Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van €720,42 tot circa € 1.000. Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 wordt verduidelijkt dat ook middenhuurwoningen onder de woonruimteverdeling op basis van deze wet kunnen worden toegewezen. In de wet wordt expliciet vastgelegd dat gemeenten in lokale verordeningen middenhuurwoningen kunnen bestempelen als schaars.
De verordening anticipeert op deze wetswijziging.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).
Het gemeentelijk beleid op dit gebied wordt voortgezet. Dat wil zeggen dat bij scholieren/studenten die, in verband met de studiefinanciering, zich gedurende hun studie aan de wal uit hebben laten schrijven, maar daarvoor en daarna op Terschelling ingeschreven staan, de studietijd niet beschouwd wordt als uitschrijving. Gedurende de studie worden zij beschouwd als ingezetene, waardoor zij kunnen voldoen aan de maatschappelijke binding. Omdat bij de 6-uit-10 jaar in incidentele gevallen de eis van "onafgebroken ingezetene" onrechtvaardig uitpakte, wordt maatschappelijke binding aangenomen ingeval de betrokkene gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene is geweest.

Van economische binding is sprake als de woningzoekende vast werk heeft op Terschelling voor gemiddeld minimaal 18 uur per week. Het werk moet verband houden met Terschelling. Ook moet het noodzakelijk zijn dat er voor het verrichten van dat werk op Terschelling gewoond wordt. Economische

binding wordt ook aangenomen bij een tijdelijke arbeidsovereenkomst waarvan de werkgever verklaard heeft dat het de bedoeling is om het dienstverband voort te zetten. De woningzoekende heeft een arbeidsovereenkomst van ten minste 1 jaar bij een bedrijf/werkgever op Terschelling. De duur van tenminste 1 jaar geldt ook voor tijdelijke arbeidsovereenkomsten.
Zelfstandigen moeten aantonen dat zij voor de voorziening in hun (hoofd)bestaan een belang hebben bij vestiging op Terschelling. Daarbij moet sprake zijn van minimaal een vergelijkbare arbeidsomvang als bij een vast dienstverband.

In artikel 3 van deze verordening is bepaald dat uitsluitend maatschappelijk of economisch gebonden personen in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Uitzondering daarop vormt de vruchteloze aanbieding. Nadat voldaan is aan de voorwaarden van de vruchteloze aanbieding kan ook vergunning verleend worden aan personen zonder binding aan het eiland. Feitelijk maakt dit een voorrangsregeling overbodig. Om over de bij de toewijzing, ten opzichte van andere woningzoekenden waarvoor een voorrangsregeling geldt, geen enkele onduidelijkheid te laten bestaan is deze bepaling toch gehandhaafd.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, mits aan de in de toelichting van artikel 8 opgenomen voorwaarden wordt voldaan, worden beschouwd als maatschappelijk gebonden aan Terschelling. Landelijk en gemeentelijk (sociaal) beleid gaat er van uit dat hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarvoor een beroep doen op mantelzorg. (Rijks) bouwregelgeving maakt vergunningvrij bouwen van mantelzorgwoningen mogelijk. Personen die op Terschelling komen wonen om mantelzorg te geven of te ontvangen zullen echter veelal niet voldoen aan de bindingseisen. Om te voorkomen dat de huisvestingsregelgeving het langer zelfstandig wonen met hulp van mantelzorgers belemmerd is in de toelichting bij de verordening opgenomen dat zij die mantelzorg verlenen of ontvangen maatschappelijk gebonden zijn.

Een mantelzorger, of degene die mantelzorg nodig heeft, wordt beschouwd als maatschappelijk gebonden als voldaan wordt aan de definitie uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, het verkrijgen van zorg of verlenen van zorg langdurig en onbetaald plaatsvindt, er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiende uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
Bij het verlenen of ontvangen van de intensieve zorg of ondersteuning moet het gaan om minimaal 8 uren in de week. Langdurig wil zeggen voor naar verwachting minimaal 1 jaar.

Aangezien op Terschelling sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden op grond van de provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro kan deze voorrang voor aan het eiland gebonden personen gelden voor het gehele aanbod waarvoor op grond van artikel 3 van deze verordening een huisvestingsvergunning is vereist. Dat sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt ook door het Rijk erkend. Zie hiervoor de motivatie voor het uitsluitend op de Waddeneilanden mogelijk maken van een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Besloten is om geen urgentieregeling op te nemen. Effectief worden er weinig woningen aangeboden op Terschelling en een urgentie regeling frustreert waarschijnlijk de reguliere toewijzing teveel. De kans is aanwezig dat er nog louter op urgentie toegewezen wordt. Naast minder regels betekent dit een beperking van de werkdruk voor de gemeente en de corporatie. De in het verleden opgedane

ervaringen met de aanvragen om een urgentieverklaring en de medische indicatiestelling leren dat de behandeling van de aanvragen en de bezwaar- en beroepsprocedures veel inzet en tijd vergt.

Door geen urgentieregeling op te nemen wordt tevens voorkomen dat voorrang gegeven moet worden aan woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met relationele problemen of geweld en woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen. Zij gaan dus niet voor op economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekenden.

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Dit laatste is het geval: de taakstelling is voor de Friese Waddeneilanden overgenomen door de gemeente Leeuwarden.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
Vervallen sinds 1/7/2015.)

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
Vervallen sinds 1/7/2015

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woonruimte gaat als hoofdlijn de voorrangsregel voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8. Gelabelde woningen en woningen met specifieke voorzieningen worden met voorrang toegewezen aan gebonden huishoudens die voldoen aan de in artikel 7 opgenomen criteria. Bij meerdere gegadigden heeft de woningzoekenden met de langste inschrijvingsduur voorrang..

Voor, door het college aangewezen, woningen in de middenhuur, zijn in artikel 7a specifieke voorrangsregels opgenomen. Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woning in de middenhuur gaat de voorrangsregels voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8. Door het college aangewezen woningen in de middenhuur worden met voorrang toegewezen aan gebonden huishoudens die voldoen aan de in artikel 7a opgenomen criteria. Bij meerdere gegadigden heeft de woningzoekende met de langste woonduur voorrang. Het begrip woonduur is toegelicht in artikel 1. Begripsbepalingen.

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan vergunninghouders en woningzoekenden komende uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten. Doordat geen urgentieregeling is opgenomen hebben zij echter geen voorrang.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het

woningwaarderingsstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. Voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan de WOZ waarde.

In artikel 13 van de concept verordening is de procedure van de vruchteloze aanbieding geregeld. Hierin is opgenomen dat de eigenaar de woonruimte tenminste tweemaal overeenkomstig artikel 6 moet aanbieden. Volgens artikel 6 moet dit in ieder geval door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in de Terschellinger.

Deze handelwijze geldt voor verkoop van huur- als koopwoningen. Voor bijvoorbeeld het aanbieden van een huurwoningof een koopwoning door een particulier wordt het van belang geacht dat het aanbod 2 maal plaatsvindt voordat sprake is van vruchteloze aanbieding.
Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland maakt voor het aanbieden van woonruimte gebruik van hun eigen website. Een woning moet daarop ten minste 3 maanden onafgebroken op de juiste wijze aangeboden zijn voordat sprake is van vruchteloze aanbieding. Particuliere verkopers van woonruimten zullen de woonruimte in ieder geval ten minste tweemaal in "de Terschellinger" aan moeten bieden.
Als gekozen wordt voor een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad dan moet er een redelijke tijd tussen de twee publicaties zitten.

Door middel van een uitzonderingsbepaling is tegemoet gekomen aan de wens van de makelaars om voor de koopwoningen te volstaan met 1 maal aanbieden op internet en deze aanbieding continu te laten staan. De eigenaar die een koopwoning aanbiedt via een makelaar, en de makelaar biedt deze woonruimte aan op een internetpagina die voldoet aan artikel 6, kan volstaan met eenmalig plaatsen op internet als de aanbieding continu op deze internetpagina vindbaar blijft zolang de woning niet is verkocht.
Ook bij verkoop via een makelaar moet voor het overige het aanbod plaatsvinden op de in de verordening voorgeschreven wijze.

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:
1. Onttrekking: 'woonruimte 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 te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Het gebruik als recreatiewoning of tweede woning zijn voorbeelden van gebruik voor een ander doel.
2. Samenvoeging: 'woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Evenals in de oude verordening geldt de vergunningplicht voor alle woonruimte op het eiland. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).
Het is van belang om ook woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.[2]

[2] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

De onttrekkingsvergunning vormt dan ook, naast het bestemmingsplan, een belangrijk instrument bij het tegengaan van onrechtmatige bewoning.
Op grond van vastgesteld gemeentelijk beleid beschouwen wij het gedeeltelijk onttrekken van woonruimte niet als vergunningplichtig als de resterende woonruimte minimaal 75 m² groot blijft. Een dergelijke onttrekking van woonruimte wordt geacht geen wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad aan te brengen, omdat de resterende woninggrootte nog toereikend geacht wordt voor het huisvesten van dezelfde doelgroep als voor de onttrekking.

Door middel van de vergunning kan ook worden voorkomen dat er teveel bestaande reguliere woonruimte wordt omgevormd tot personeelsverblijven of tot woonruimte voor studenten. Met het omzetten naar personeelsverblijven of studentenkamers wordt zelfstandige woonruimte omgezet naar onzelfstandige woonruimte. Daarvoor is een vergunning vereist. Dit vergunningvereiste is noodzakelijk om de uit de Woonvisie Terschelling blijkende behoefte aan tijdelijke huisvesting voor ca. 100 3de en 4de jaars studenten van het MIWB en de 50 tijdelijk- en seizoenspersoneel in goede banen te leiden..In de Woonvisie is aangegeven dat dit moet gebeuren zonder gebruikmaking van de reguliere woningvoorraad.

Het vergunningvereiste voor samenvoeging is opgenomen om te voorkomen dat de schaarse goedkope woonruimte door samenvoeging wordt omgezet in dure, niet schaarse woonruimte.

Artikel 16 en 17; Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden
De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 respectievelijk 22. De vergunning kan worden geweigerd als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang.
Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.[3]
Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.[4]

Op grond van de Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014; kamerstuk 32271, nr.3, par. 2.4.2 is het sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 niet meer mogelijk om bij een onttrekkingsvergunning een vergoeding te vragen ten behoeve van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.

Ten aanzien van de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor werknemers met een tijdelijk dienstverband (seizoenspersoneel) kan, in aansluiting op (de toelichting op) artikel 2 van deze verordening, in algemene zin gesteld worden dat de samenstelling van de woonruimtevoorraad gediend kan zijn met deze omzetting gezien de behoefte aan woonruimte voor tijdelijke werknemers. Hier staat tegenover dat zelfstandige woonruimte, geschikt voor de huisvesting van meerpersoonshuishoudens verdwijnt en vervangen wordt door woonruimten geschikt voor (veelal) eenpersoonshuishoudens. In de Woonvisie Terschelling is er voor gekozen om seizoenspersoneel niet te huisvesten in de reguliere woningvoorraad. Voor seizoenspersoneel moet de oplossing gevonden worden in verbouw van bestaand vastgoed tot woonruimte voor tijdelijk personeel of in nieuwe concepten voor tijdelijke huisvesting. De geldende bestemmingsplannen bieden mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van personeel. Deze mogelijkheden zijn verruimd met de vaststelling van de Beleidsregels nieuwe woningen 2019. Deze beleidsregels maken de tijdelijke huisvesting, voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar, mogelijk in bedrijfsgebouwen. Vanwege de alternatieven voor de huisvesting van tijdelijke werknemers weegt het nadeel van het onttrekken van schaarse zelfstandige woonruimte in veel gevallen niet op tegen het voordeel van het nieuwe aanbod aan onzelfstandige woonruimte voor seizoenspersoneel. De onttrekkingsvergunning kan in een dergelijk geval in de regel dan ook niet verleend worden. . Het college van burgemeester en

[3] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.
[4] Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.

wethouders kan hierop een uitzondering maken voor panden die door het college aangewezen of bestemd worden als woonruimte voor tijdelijke personeel, zoals bijvoorbeeld de oude campus.

In artikel 26 van de wet zijn intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huur- of koopappartementen[5]. Van dit instrument gaat op Terschelling slechts een beperkte werking uit. Mede met het oog op deregulering is het instrument niet opgenomen in de Huisvestingsverordening 2015. Er zijn geen redenen gebleken om dit instrument alsnog op te nemen. .

Artikel 22. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

In artikel 35 van de wet is bepaald dat de boetes in 2014 maximaal de volgende bedragen mogen bedragen:
Overtreding van artikel 8 eerste lid (in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning): € 405
Overtreding van artikel 8, tweede lid (in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning), artikel 21 (onttrekking, samenvoeging of omzetting zonder vergunning), artikel 22 (splitsing zonder vergunning) en artikel 26 (handelen in strijd met voorschriften van de vergunning): € 20.250.
Gekozen is voor progressief oplopende boetes bij herhaalde overtreding tot (nagenoeg) het maximaal toegestane boetebedrag, waarbij de hoogste boetes van toepassing zijn in geval van bedrijfsmatige exploitatie.
De maximaal toegestane hoogte van de boetebedragen zijn met ingang van 1 januari 2018 verhoogd, maar er is geen aanleiding om deze hogere bedragen in de verordening op te nemen.

Artikel 23. Overgangsrecht. De nieuwe verordening treedt in werking zodra deze elektronisch is bekendgemaakt. . De oude verordening vervalt op 1 juli 2019.
In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van

[5] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In dit artikel is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijvingsduur. WoonFriesland hanteert hiervoor de term "inschrijftijd".