



Onderwerp: Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling

Jaar/nummer: 2021/64

In behandeling bij: Wethouder Haringa

## Voorstel

1. de Nota Inspraak en Overleg wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, juni 2021 vaststellen
2. De wijzigingen in de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en de toelichting bij de verordening vaststellen, met in acht name van de voorgestelde wijzigingen opgenomen in
  - bijlage 1; 'Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019' en
  - bijlage 2; de in de Nota Inspraak en Overleg wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, juni 2021.
3. De voorgestelde wijzigingen van de verordening en de toelichting in werking laten treden op de dag van elektronische bekendmaking.

## Samenvatting

De gemeenteraad heeft wijzigingen van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 vrij gegeven voor de inspraak. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Ook heeft overleg plaatsgevonden met Huurdersvereniging de Brandaris en het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland. De ontvangen reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen in de verordening, wel in de toelichting bij de verordening.

De voorgestelde wijzigingen van de verordening, aanleiding en overwegingen zijn opgenomen in bijlage 1. De inspraak- en overlegreacties en de beantwoording ervan zijn opgenomen in bijlage 2.

## Toelichting

Om de effectiviteit van de verordening te vergroten en de werking te verduidelijken wordt voorgesteld om de verordening en de toelichting op een aantal punten te wijzigingen. In bijlage 1, het document "Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, in werking getreden 1 januari 2021", is per onderwerp aangegeven wat de aanleiding en de overwegingen zijn en tot welk voorstel dit leidt.

Samengevat wordt voorgesteld wordt om de volgende wijzigingen aan te brengen in de Huisvestingsverordening Terschelling 2019. Omdat de raad in april 2021 een aantal wijzigingen in de verordening heeft vastgesteld betreft het wijzigingen in de op 22 april 2021 in werking getreden verordening:

- De koopprijsgrens wordt geïndexeerd op basis van recentere CBS gegevens. De koopprijsgrens wijzigt daardoor in € 511.000.
- Alleen de woningcorporatie en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting moeten aanbod van woonruimte bekendmaken.
- Er is al een vergunning nodig voor onder andere het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Om ook te kunnen handhaven bij woningen die niet

meer in gebruik zijn als permanente woonruimte wordt ook het onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden en in verbouwde staat tot twee of meer woonruimten houden vergunningplichtig.

- Het wordt mogelijk om een onttrekkingsvergunning te verlenen met als voorwaarde het elders realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte.
- De toelichting bij de verordening wordt aan het vorenstaande aangepast.

### **Historie**

De gemeenteraad heeft in april 2021 de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 voor het laatst gewijzigd. Daarbij is besloten inspraak te verlenen op de onderdelen hoogte koopprijsgrens, bekendmaking aanbod van woonruimte, het onttrekken, splitsen of samenvoegen van woonruimte of wijzigen in onzelfstandige woonruimte en voorwaarden verbonden aan de onttrekkingsvergunning.

### **Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving**

In bijlage 1 en 2 wordt hierop ingegaan.

### **Belang voor toerisme/samenleving/economie**

Het beschikbaar zijn en blijven van voldoende en goedkope woningen voor maatschappelijk en economisch aan Terschelling gebonden huishoudens is van groot belang voor de samenleving, recreatie en toerisme en de leefbaarheid.

### **Advies van de raadscommissie**

De raadscommissie heeft op 22 september 2021 de wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 besproken. Toegezegd is dat op enkele vragen schriftelijk teruggekomen wordt.

- Het onttrokken houden van woningen aan de woningvoorraad wordt vergunningplichtig. Daarnaast wordt het mogelijk om een onttrekkingsvergunning te verlenen met als voorwaarde het elders realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte. Is het mogelijk om in 1 pand, bijvoorbeeld een voormalige boerderij, de in het pand onttrokken woonruimte te compenseren door elders in dit pand nieuwe woonruimte te realiseren?

Dat is in principe mogelijk als het daadwerkelijk gaat om het toevoegen van nieuwe en gelijkwaardige woonruimte aan de woningvoorraad en mits voor de nieuwe woonruimte een omgevingsvergunning verleend kan worden en mits vergunningverlening niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu.

Bij een concrete aanvraag wordt beoordeeld of dit toegepast kan worden.

- Vallen de gemeentewoningen onder de leegstandsregels?  
Er wordt nog een leegstandsverordening gemaakt. De raad bepaalt daarin of de gemeentewoningen onder de regels van die verordening vallen.

- Heeft de gemeente ook demografische gegevens van het eiland tot 2050 zodat we de Provincie kunnen laten zien en overtuigen dat hier meer woningen nodig zijn?

De gemeente heeft geen andere gegevens dan de gegevens in de Woonvisie. In de Woonvisie is gepoogd om op basis van dezelfde gegevens als de Provincie Fryslân een gemeentelijke prognose te maken. Op basis van alleen demografische trends blijkt dat zeer lastig. Er zijn een zevental factoren die de situatie op Terschelling uniek maken:

- Het geringe inwoneraantal van de gemeente;
- De ruimtelijke isolatie ten opzichte van Fryslân en de rest van Nederland;
- De druk op de woningmarkt door de ontwikkeling van de (maatschappelijk en economisch gebonden) bevolking;
- De effecten van het toerisme op de reguliere woningvoorraad;
- Een deel van de woningbehoefte is versluierd doordat er 'verscholen' gewoon wordt;
- De druk op de woningmarkt door belangstelling van buiten het eiland
- De beperkte uitbreidingsmogelijkheden buiten de dorpen door de landschappelijke en cultuurhistorische setting en de natuurregelgeving.

Hierdoor passen bestaande prognosemodellen niet op een markt als Terschelling. In de Woonvisie is daarom voor het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren gekozen voor het doortrekken van kwantitatieve trends aangevuld met kwalitatieve gegevens uit interviews.

In de raadscommissie is gediscussieerd over de voorgestelde kooprijsgrens van € 511.000. Deze is gebaseerd op de prijsontwikkeling tot en met oktober 2020. Door het tijdsverloop en de snelle stijging van de kooprijzen voor bestaande woningen in de afgelopen periode is deze indexering inmiddels verouderd. Indexering op basis van de meest recente CBS cijfers (augustus 2021) zou leiden tot een kooprijsgrens van € 590.000. Het college wacht op dit punt een initiatief van de raad af.

De raad kan er ook voor kiezen om het voorstel van € 511.000 over te nemen en de jaarlijkse indexering door het college per 1 januari 2022 af te wachten.

### **Ter inzage liggende stukken**

1. Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019 waarop inspraak is verleend.
2. Nota Inspraak en Overleg wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019, juni 2021.
3. Concept Raadsbesluit
4. Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019, gewijzigd 13 oktober 2021  
Concept verordening waar de nu voorgestelde wijzigingen in zijn verwerkt).

### **Datum behandeling in B&W + ondertekening**

Terschelling, 5 oktober 2021.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,  
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,  
burgemeester