

Aan : **Gemeenteraad**

Datum : **16 mei 2023**

Afzender : **Het college van burgemeester en wethouders**

Onderwerp : **Motie Onderzoek vrije vestigingsgrens**

Bijlage(n) :

Aanleiding

Bij de behandeling van de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad raadsbreed een motie aangenomen. Daarin wordt het college opgeroepen om een aantal zaken uit te zoeken.

Beantwoording onderzoeksvragen

- *Is het mogelijk de kooprijsgrens te verhogen?*

De Huisvestingswet 2014 maakt het alleen voor de Waddeneilanden mogelijk om een kooprijsgrens vast te stellen. Dit om regels te kunnen stellen aan het in gebruik geven of nemen van woonruimte. In artikel 7 tweede lid van de wet is bepaald dat dit uitsluitend betrekking kan hebben op goedkope woonruimte. Het is aan de gemeente om te bepalen wat nog goedkope woonruimte is. De kooprijsgrens is momenteel € 646.000,-. Bij een substantiële verhoging lopen wij het risico dat niet meer aan het wettelijk kader wordt voldaan. Daarmee is o.i. een hogere kooprijsgrens wettelijk niet mogelijk. Er is op dit punt geen jurisprudentie.

- *Zo ja, wat zijn daarvan de gevolgen?*

Er zijn o.i. geen wettelijke mogelijkheden voor een hogere grens. Naar de mening van de lokale makelaars is er ook geen aanleiding voor een hogere grens. Een groot deel van de woningvoorraad valt al onder de huidige kooprijsgrens.

- *Heeft het ophogen van de kooprijsgrens een prijsopdrijvend effect?*

Rond een grens is vaak sprake van enig prijsopdrijvend effect. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt is het de verwachting van de lokale makelaars dat steeds meer woningen onder de huidige grens zullen vallen. Advies van de makelaars is om te blijven indexeren.

- *Houdt dit prijsopdrijvend effect op bij een bepaalde hoogte van de kooprijsgrens?*

De ervaring leert dat er rond een grens vaak sprake is van enige prijsopdrijving.

- *Is het een goede zaak om de grens te baseren op de WOZ waarde in plaats van de koopprijs?*

Het is nu niet mogelijk om de grens te koppelen aan de WOZ waarde van een woning. De Huisvestingswet 2014 staat dit niet toe. Voor de vergunningplicht moet de koopprijs gehanteerd worden. Volgens artikel 1 tweede lid van de Huisvestingswet wordt met de koopprijs bedoeld: de prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

Mocht de nieuwe Huisvestingswet een grens gebaseerd op de WOZ waarde mogelijk maken, dan wordt onderzocht of dat een beter uitgangspunt is dan de koopprijs. De lokale makelaars hebben hiervoor al meegegeven dat een WOZ waarde geen actuele waarde is (kan tot bijna 2 jaar achterlopen) en dat dit vereist dat de WOZ waarden op orde zijn. Naar de mening van de makelaars is dat nu niet altijd het geval.