

De raad der gemeente Terschelling;

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

gezien het voorstel van

burgemeester en wethouders

van

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet en artikel 2 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T

vast te stellen de

HUISVESTINGSVERORDENING 2004 VAN DE GEMEENTE TERSCHELLING

inhoudende regels omtrent de verdeling van woonruimte en de wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, van de wet bepaalde;
- d. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 van de wet bepaalde;
- e. koopprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 van de wet bepaalde;
- f. huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde;
- g. koopprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 4, van de wet bepaalde;
- h. economische binding: het daaromtrent in artikel 1 lid 1 van de wet bepaalde;
- i. maatschappelijke binding: het daaromtrent in artikel 1 lid 1 van de wet bepaalde;
- j. regio Terschelling: het grondgebied van de gemeente Terschelling;
- k. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- l. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- m. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet bepaalde;
- n. ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van de gemeente Terschelling is opgenomen, en feitelijk in de gemeente Terschelling zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- o. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en/of 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;
- p. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- q. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- r. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- s. bestemming tot bewoning: woonruimte die ingevolge het bestemmingsplan voor wonen is bestemd, met uitsluiting van recreatieve bewoning;
- t. permanente bewoning: het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet gemeenschappelijke basisadministratie. 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 basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijs- en koopprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en
- b. woonruimten met een koopprijs beneden € 363.000,00. De koopprijs wordt jaarlijks, voor het eerst in januari 2015, aangepast op basis van de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland.

Artikel 2.1.2 Nadere afperking

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de wet (inwoning, woonwagens, woonschepen);
- b. het internaat bedoeld voor studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz.
- c. woonruimten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in paragraaf 2.1, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning geschiedt door indiening van een daartoe door of namens burgemeester en wethouders verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23 lid 3 van de wet (medehuuderschap).
3. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders

de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt.

Artikel 2.2.3 Criteria voor vergunningverlening

1. Onverminderd de wettelijke bepalingen verlenen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan: het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt, behoort tot de ingevolge artikel 2.2.5 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
2. Tenminste één der leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

1. In afwijking van het in artikel 2.2.3 bepaalde wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar gedurende drie maanden vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste 3 maal door middel van een advertentie, geplaatst in de plaatselijk meest gelezen courant, te huur of te koop hebben aangeboden.

Deze advertentie moet in elk geval bevatten:

- a. het adres van de woonruimte;
- b. de overeenkomstig artikel 26, lid 2, van de wet bepaalde huurprijs of koopprijs van de woonruimte;
- c. de mededeling dat degenen die voldoen aan het bepaalde in artikel 2.2.3 de voorkeur genieten.

De in het vorige lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van plaatsing van de eerste advertentie die voldoet aan het hier bepaalde.

1. Indien 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 woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Economische en maatschappelijke binding

1. Tenminste één der volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente Terschelling, dan wel in een positie verkeren als aangegeven in artikel 13c lid 1 sub c van de wet.
2. Economische binding wordt tevens aangenomen indien iemand studeert aan het Maritiem Instituut Willem Barentsz.
3. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet, indien zich één van de situaties voordoet als beschreven in artikel 6 van het besluit, tenzij het gaat

om een krachtens een van gedeputeerde staten verkregen toestemming op grond van artikel 13c, lid 2 van de wet, uitgezonderde categorie.

Artikel 2.2.6 Woonruimteverdeling

1. Vrijgekomen woonruimte, aangewezen in paragraaf 2.1, wordt door de verhuurder toegewezen op grond van een volgorderegeling waarbij de zoekduur naar een woning en de urgentie van de woningzoekende bepalend zijn. Jaarlijks mag de verhuurder ten hoogste één tiende deel van de vrijgekomen woningen toewijzen zonder toepassing van de volgorderegeling.
2. De verhuurder stelt op grond van objectieve criteria de urgentie van de woningzoekende vast.
3. De verhuurder ziet bij de toewijzing toe op een redelijke verhouding tussen de grootte van de woning en de omvang van het huishouden.
4. Het bepaalde in dit artikel is slechts van toepassing op een verhuurder die een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

Paragraaf 2.3

Artikel 2.3.1 Melding van leegstand

1. De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in paragraaf 2.1, is verplicht, zodra deze woonruimte langer dan twee maanden leeg staat of leeg komt te staan, daarvan melding te doen aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimten in een leegstandsregister.
3. Bij het nalaten van het gestelde ingevolge lid 1, schrijven burgemeester en wethouders ambtshalve de woonruimte in in het onder lid 2 vermelde register. De eigenaar wordt, van deze ambtshalve inschrijving, in kennis gesteld.

Paragraaf 2.4 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 2.4.1 Overeenkomsten

Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. De overeenkomsten worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. De inhoud van de overeenkomsten wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 3 Wijziging van de samenstelling van de

woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte.

Artikel 3.1.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. Naam en adres van de eigenaar;
 - b. Gegevens over de huidige situatie:
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - a. Gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning;

- compensatievoorstel;
 - a. Gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van toekomstige bewoner;
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner;
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de huurder.
1. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
 2. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici winnen burgemeester en wethouders steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van medische en Paramedische Beroepen.
 3. Op of bij de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen één jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de opgelegde compensatie.
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
 2. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer van de betrokken woonruimten een huur- of koopprijs heeft beneden de huur- of koopprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huur- of koopprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.5 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend, indien:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens, of
 - b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de bestemming tot bewoning gehandhaafd blijft en de samengevoegde woonruimte overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.5 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of
 - c. de aanvraag geschiedt door een verhuurder/beheerder ten behoeve van een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.5.
1. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang, maar het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, kunnen zij de gevraagde vergunning verlenen indien de vergunningaanvrager voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.5 biedt en overigens aan door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden en voorschriften voldoet.

Artikel 3.1.5 Compensatie

1. Compensatie kan worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte.
- 2a. Compensatie kan ook worden geboden door betaling van compensatiegeld. Daarbij gelden de volgende tarieven:
 - in geval van onttrekking aan de woonbestemming: € 264,55 per m³;
 - in geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte: € 264,55 per m³.
- 2b. Burgemeester en wethouders kunnen de tarieven jaarlijks aanpassen aan het actuele prijsniveau.
 1. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd kan uitsluitend binnen het kader van de Volkshuisvesting worden aangewend.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie in de gevallen, genoemd in artikel 3.1.4, lid 2, sub b.

Artikel 3.1.6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3.1.7 Verzegeling

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte, zonder onttrekkingsvergunning, anders dan voor permanente bewoning, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik genomen wordt voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte.

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan, dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgelegde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, en
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.

Artikel 3.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1985, 626) of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,
 - b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens,
 - c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet op weegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
1. Burgemeester en wethouders weigeren eveneens een splitsingsvergunning, indien:
 - a. de toestand van het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en

- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
1. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 t/m 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 t/m 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 3.2.5 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:
 - a. voor het gebied, waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan,
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
1. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidings-besluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 3.2.4 lid 3, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
3. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 3.2.6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

HOOFDSTUK 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening tot een naar hun oordeel bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 4.2 Strafbepaling

Hij, die handelt in strijd met het bepaalde in artikelen 2.2.1, 2.3.1, 3.1.2 of 3.2.2, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.3 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 4.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.

3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

Artikel 4.4 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepaling

De op grond van artikel 2.6.1 van de "Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Terschelling" en het hier op stoelende besluit van burgemeester en wethouders van 20 juni 1994 aan een woningzoekende tot aan het moment van kracht worden van deze verordening toegekende urgentiepunten worden geacht te zijn omgezet in een evenredige hoeveelheid zoekduur als bedoeld in artikel 2.4.4.

Artikel 5.2 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening 2004 van de Gemeente Terschelling".

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2005.

Het raadsbesluit tot wijziging van artikel 2.1.1 lid b, inclusief de artikelsgewijze toelichting, treedt in werking op 24 mei 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 14 september 2004.

Aangepast 24 februari 2009 (toevoeging art 2.1.2 lid c);

25 oktober 2011 (wijziging artikel 1.1. sub t en sub s, inclusief de artikelsgewijze toelichting daarop);

23 april 2013 (wijziging artikel 2.1.1 lid b, inclusief de artikelsgewijze toelichting daarop);

24 juni 2014 (wijziging artikel 2.1.1 lid b, inclusief de artikelsgewijze toelichting daarop en artikel 1.1. lid g).

27 januari 2015 (wijziging artikel 2.1.1 lid b, inclusief de artikelsgewijze toelichting daarop).

De griffier, De voorzitter,

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

sub d:

Lid 4 en 5 van artikel 1 van de wet voorkomen dat een verhuurder door middel van de hoogte van de huurprijs kan zorgen dat zijn woonruimte buiten de distributievoorraad valt. In dergelijke gevallen geldt de maximale huurprijs volgens de puntentabel van de Huurprijzenwet woonruimte.

sub k:

Het al of niet eisen van duurzaamheid van het huishouden is facultatief gesteld.

De tijdsduur dat men reeds een gemeenschappelijke huishouding voert is gesteld op twee jaar. Controle vindt plaats door middel van de bevolkingsadministratie.

sub n:

Bewoners van vakantiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt vallen niet onder de definitie van ingezetene.

sub o en p:

Deze definities zijn opgenomen om een grens te kunnen trekken tussen onzelfstandige woonruimte (die wèl onder de werking van de verordening kan vallen) en voor inwoning bestemde woonruimte (die niet onder de werking van de verordening kan vallen). Het begrip onzelfstandige woonruimte is hier gedefinieerd als het tegenovergestelde van het begrip zelfstandige woonruimte, zoals dat is gedefinieerd in artikel 30 lid 2 van de wet.

Zonder het woord "of" is een woonruimte reeds zelfstandig wanneer deze een eigen toegang heeft, maar geen eigen keuken en toilet. Ook is een woonruimte zonder deze toevoeging reeds zelfstandig indien er wel een keuken en toilet aanwezig zijn, maar geen eigen toegang.

Door deze wijziging is een woonruimte onzelfstandig wanneer de eigen toegang ontbreekt en/of wanneer de eigen keuken en toilet ontbreken.

Wanneer de ruimte beschikt over een eigen toegang, keuken en toilet, vinden wij dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte.

Het begrip is van belang bij woningonttrekking (artikel 30 Huisvestingswet).

sub s:

Deze wijziging is doorgevoerd om een duidelijkere relatie te leggen met de bestemming wonen, zoals die tot uiting komt in de verschillende bestemmingsplannen en daarbij uitdrukkelijk de recreatieve bewoning uit te sluiten.

sub t:

Met deze wijziging is naast inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie het geheel van feiten en omstandigheden maatgevend voor de vraag of sprake is van permanente bewoning.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijs- en kooprijsgrens

Deze wijziging leidt ertoe dat de huurprijsgrens wordt bepaald door de maximale huur waarbij nog recht op huursubsidie bestaat. Deze grens wordt over het algemeen jaarlijks verhoogd. Per 1 juli 2000 lag deze grens op € 565,44. In 2014 is de grens € 699,48.

De gemeenteraad heeft op 23 april 2013 besloten om de kooprijsgrens te verhogen van € 272.268,13 naar € 373.000. De motivatie hiervoor is opgenomen in de "Notitie verhoging kooprijsgrens". Deze notitie is toegevoegd aan deze toelichting.

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2014 besloten om de kooprijsgrens te verlagen van € 373.000 naar € 358.000 en de wijze van indexatie aan te passen. De kooprijsgrens wordt voor het eerst in januari 2015 en vervolgens jaarlijks in januari, aangepast aan de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland. De nieuwe kooprijsgrens wordt elk jaar door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens bekend gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2015 besloten om de kooprijsgrens, conform de daarvoor in de verordening vastgestelde indexatie, te wijzigen in € 363.000.

Artikel 2.1.2 Nadere afperking

Aan dit artikel is het internaat van het Maritiem Instituut toegevoegd. Deze is toegevoegd om iedere twijfel te vermijden bij het niet van toepassing zijn van de huisvestingsverordening op dit instituut.

In navolging van de technische wetwijziging per 1 januari 1997, waarbij bejaardenoorden uit artikel 6 van de Huisvestingswet zijn geschrapt (voortvloeiend uit de Overgangswet verzorgingshuizen) is dit ook uit de huisvestingsverordening geschrapt.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

lid 3:

Voordeel van het vermelden van de namen der vergunninghouders op of bij de huisvestingsvergunning is, dat bij kwesties van medehuurderschap voor de burgerlijke rechter helderheid over het publiekrechtelijk aspect van de huisvestingsvergunning verschaft kan worden.

Op dit moment is in de vergunning opgenomen dat er binnen 30 dagen gebruik van moet worden gemaakt. De wet stelt dat burgemeester en wethouders een termijn kunnen opnemen. Het is dan ook niet noodzakelijk dit in de verordening te regelen.

Artikel 2.2.3 Criteria voor vergunningverlening

In artikel 25 van de Huisvestingswet is opgenomen wanneer iemand voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Het is dan overbodig dit nog een keer in de verordening te regelen. In het eerste lid van artikel 25 is bepaald, door een verwijzing naar artikel 9, dat de gemeenteraad categorieën kan opnemen van woningzoekenden die voor een vergunning in aanmerking komen. Om die reden is artikel 2.2.3 opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar artikel 2.2.5 en daarmee moet iemand in ieder geval maatschappelijk of economisch gebonden zijn om voor een vergunning in aanmerking te komen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

Dit is een mogelijke invulling van de verplichte vergunningverlening bij vruchteloze aanbidding, zoals deze in de wet is aangeduid.

Artikel 2.2.5 Economische en maatschappelijke binding

lid 1:

In het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte is het, in verband met uit bovengemeentelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de gemeente, noodzakelijk dat aan woningzoekenden genoemd in artikel 13c lid 1 sub a,b,d en e toch eisen van maatschappelijke of economische binding worden gesteld. Bij deze groepen moet o.a. gedacht worden aan gepensioneerden, ernstig invaliden, langdurig werklozen, remigranten, personen die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed, in verband met die omstandigheden woonruimte behoeven of die personen die een procedure tot echtscheiding enz. aanhangig hebben gemaakt en in verband met die omstandigheden dringend woonruimte behoeven.

Het stellen van bindingseisen aan de groep genoemd in artikel 13c, lid 1 sub c, vluchtelingen (de erkende en de niet-erkende aan wie wel een vergunning tot verblijf is verleend), is niet toegestaan.

Deze wijziging past binnen een consistent beleid (wijziging kooprijsgrens naar € 272.268,13 en zo mogelijk schrappen van grenzen voor het Waddengebied bij de nieuwe Huisvestings-wet) van afscherming van de woningmarkt die noodzakelijk is gelet op de lange lijst van woningzoekenden, waarbij wachttijden van zeven jaar geen uitzondering vormen. Niet gebruik maken van alle mogelijkheden die de wet nu reeds biedt om de markt af te schermen vormt bovendien een slecht signaal naar provincie en rijk.

Bij de terugkeer van gepensioneerde oud-eilanders die een distributiewoning (huur of koop beneden respectievelijk de huur- of kooprijsgrens) in gebruik willen nemen moet beoordeeld worden of er

sprake is van maatschappelijke binding. Deze binding is er indien betrokkene in de tien jaar voorafgaande aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene (ingeschreven bij GBA en feitelijk hoofdverblijf in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte hebben gehad) van de gemeente is geweest. In een latere fase kunnen hier nadere beleidsregels over worden vastgesteld.

lid2:

Deze wijziging maakt vestiging van studenten aan het Maritiem Instituut buiten het internaat mogelijk.

Artikel 2.2.6 Woonruimteverdeling

Op grond van de "Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Terschelling" gold voor het toewijzen van woningen een aanbodmodel (woningzoekenden krijgen geen woning aangeboden maar moeten zelf reflecteren op vrijkomende woningen) en een voordrachtstelsel. Woningzoekenden moesten zich als woningzoekende laten inschrijven bij de gemeente. Bij het vrijkomen van een woning droeg de gemeente de kandidaat met de meeste punten voor aan de woningbouwcorporatie. De hoogte van het aantal punten werd vooral bepaald door de inschrijfduur. Met de voorgedragen kandidaat sloot de woningbouwcorporatie vervolgens een huurovereenkomst. Particuliere verhuurders bleven buiten dit stelsel; zij mochten zelf bepalen aan wie zijn hun woningen verhuurden zolang maar werd voldaan aan de eisen voor het in aanmerking komen van een huisvestingsvergunning.

In de huidige verordening geldt dat een woningbouwcorporatie (er kan hier ook sprake zijn van meerdere corporaties) zelf haar woningen toewijst zoals vrijwel overal in het land gebeurt. Het voordrachtstelsel is dus verlaten.

Ook de toewijzingssystematiek is veranderd. Hieraan was behoefte omdat het stelsel op basis van inschrijvingsduur ook elders in Nederland mede verantwoordelijk was voor stagnatie in de doorstroming van de woningmarkt waardoor starters weinig kans kregen. Thans is de zoekduur het bepalende criterium: de woning wordt toegewezen aan de actief woning-zoekende met de langste zoekduur. Inschrijving in een register voor woningzoekenden vindt niet meer plaats; wil een woningzoekende kans maken op een woning, dan zal hij of zij nu actief moeten reflecteren op vrijkomende woningen anders leidt dit tot verlies van de opgebouwde zoekduur.

Steeds meer woningbouwcorporaties gaan er toe over om de woningtoewijzing via loting plaats te laten vinden. Op Terschelling bestaat weliswaar behoefte aan een flexibeler systeem dan dat van de inschrijfduur, maar loting gaat te ver. Het aantal beschikbare woningen is te klein om aan het toeval over te laten. Daarom is in artikel 2.2.6 bepaald dat er een volgorde-regeling op basis van zoekduur geldt. Systemen die hiervan afwijken zijn daarom bij voorbaat uitgesloten. De details van dit systeem zijn niet in de verordening opgenomen maar worden uitgewerkt in een overeenkomst tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie als bedoeld in artikel 2.4.1. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als uit de toewijzingspraktijk zou blijken dat hiertoe aanleiding bestaat.

In artikel 2.2.6 is voorts bepaald dat bij de volgorde-regeling rekening moet worden gehouden met de urgentie van een woningzoekende. Een woningzoekende kan om dringende medische of maatschappelijke redenen met spoed een woning nodig hebben. In de Huisvestingsverordening 1994 was bepaald dat burgemeester en wethouders de urgentie dienden vast te stellen waarbij zij zich lieten leiden door een extern advies van het hometeam. Thans is de woningbouwcorporatie verantwoordelijk voor het vaststellen van deze urgentie; de corporatie zal hiervoor per geval deskundigenadvies moeten inwinnen (bijvoorbeeld bij een regionaal indicatie-orgaan). Details hierover kunnen worden vastgelegd in de genoemde overeenkomst.

In de Huisvestingsverordening 1994 waren gedetailleerde bepalingen opgenomen over de verhouding tussen het inkomen van de woningzoekende en de verhouding tussen de omvang van het huishouden van de woningzoekende en de grootte van de woning. In de praktijk hadden deze bepalingen vrijwel geen waarde en zijn daarom nu vervallen. Wel is in artikel 2.2.6 nog bepaald dat de verhuurder ervoor moet zorgen dat er een redelijke verhouding bestaat tussen de grootte van de woning en de omvang van het huishouden. Hiermee wordt voorkomen dat een alleenstaande een grotere gezinswoning krijgt toegewezen. Ook ten aanzien van dit onderwerp is een nadere regeling bij overeenkomst mogelijk. Een woningbouwcorporatie is bevoegd om maximaal 10% van de woningen toe te wijzen buiten de zoekduurssystematiek om. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningen die aangepast of speciaal gebouwd zijn voor gehandicapten of om optiewoningen (veelgezochte woningen waarop een woningzoekende vooraf een optie kan nemen). Ten aanzien van deze woningen is ook weer regeling bij overeenkomst mogelijk.

In het vierde lid is bepaald dat deze toewijzingssystematiek alleen geldt voor een woningbouwcorporatie (een "toegelaten instelling" in de zin van artikel 70 van de Woningwet). Particuliere verhuurders blijven vrij in hun keuze van huurder (behoudens de restrictie van een huisvestingsvergunning).

Artikel 2.3.1 Melding van leegstand

lid 1:

Artikel 8 van de wet bepaalt dat de minimumtermijn waarna geëist mag worden dat leegstand gemeld moet worden 2 maanden is.

lid 2:

Ten aanzien van de woonruimten die in het leegstandsregister worden genoteerd is een keuzemogelijkheid opgenomen tussen alleen de woonruimten die aangemeld worden en alle woonruimten die langer dan een bepaalde periode leegstaan, dus ook de woningen waarvan de

leegstand door de gemeente zelf geconstateerd is. De keuzemogelijkheid is opgenomen, omdat de gemeente geen controleplicht heeft.

Paragraaf 2.4 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 2.4.1 Overeenkomsten

In tegenstelling tot de situatie onder de Woonruimtetwet 1947 behoeft een overeenkomst met betrekking tot woonruimteverdeling tussen de gemeente en een eigenaar van woonruimte niet meer door de gemeenteraad goedgekeurd te worden. De raad kan zelf wel bepalen dat zulks noodzakelijk blijft.

In de overeenkomst tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie dienen in ieder geval de details van de woningtoewijzing (zie artikel 2.2.6) uitgewerkt te worden.

Hoofdstuk 3 Wijziging en samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het werkingsgebied voor het stelsel van onttrekkingsvergunningen kan geheel worden toegesneden op de lokale situatie. De wet biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting tot de huisvestingsvergunning is men in deze paragraaf niet gebonden aan huur- en koopprijsgrenzen.

In deze verordening is (facultatief) onderscheid gemaakt tussen onttrekking, waarbij de woonruimte verloren raakt voor de woonruimtevoorraad en samenvoeging/omzetting, waarbij dat niet gebeurt. In het laatste geval is een soepeler regime denkbaar.

Artikel 3.1.2 Vergunningvereiste

Met het vervallen van artikel 56 van de Woningwet 1962 vervalt van rechtswege de vergunningplicht bij onttrekking in verband met sloop. In de Huisvestingswet wordt sloop niet meer expliciet als vorm van onttrekking genoemd, maar kan wel als zodanig worden beschouwd. In deze verordening is sloop als onttrekking aan de bestemming tot bewoning opnieuw vergunningplichtig gemaakt.

NB: Er is dan sprake van een onttrekkingsvergunning bij sloop en dus niet van een sloopvergunning. Door te spreken over permanente bewoning is, in geval van het niet houden van het hoofd-verblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

lid 2:

Dit is een (facultatieve) mogelijkheid om aanvullende informatie te kunnen verkrijgen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden. Jurisprudentie onder de Woonruimte-wet heeft uitgewezen dat de Raad van State hieraan wezenlijk belang hecht.

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

lid 3:

Bij de hier genoemde voorwaarden en voorschriften kan gedacht worden aan de voorwaarde van tijdelijkheid bij omzetting in onzelfstandige woonruimte of onttrekking ten behoeve van een tijdelijke praktijkruimte van een huisarts.

Jurisprudentie en artikel 31 van de Huisvestingswet maken deze wijziging noodzakelijk. Een onttrekkingsvergunning kan slechts geweigerd worden indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager en compensatie niet geboden wordt. Wanneer de belangen even groot zijn, of wanneer het belang van de aanvrager groter is, moet de vergunning worden verleend zonder nadere voorwaarden.

Artikel 3.1.5 Compensatie

lid 1:

Bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw bij sloop.

lid 2a.:

Voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten van woonruimte kan compensatie worden gevraagd in de vorm van vervanging door gelijkwaardige woonruimte of door betaling van compensatiegeld. De hoogte van het bedrag kan afhankelijk worden gesteld van de plaatselijke omstandigheden en het feit of de woonruimte onttrokken wordt (dus verloren raakt voor de woonruimtevoorraad) dan wel van samenstelling verandert (samenvoeging, omzetting).

lid 2b.:

met een actuele jaarlijkse aanpassing wordt bedoeld, een aanpassing met het prijsindexcijfer voor nieuwbouwwoningen van het CBS. De bevoegdheid tot een aanzienlijke aanpassing zoals nu wordt voorgesteld, blijft bij de raad.

Artikel 3.1.6 Intrekking

De tekst van dit artikel is ontleend aan artikel 38 van de wet.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

De wetgever heeft met het opnemen van deze paragraaf in de wet geen andere intentie dan het ordenen van de regelgeving. Daarom is in deze verordening aansluiting gezocht bij artikel 56 a t/m i van de Woningwet, dat met de inwerkingtreding van de Huisvestingswet komt te vervallen.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het werkingsgebied voor het stelsel van splitsingsvergunningen kan geheel worden toegesneden op de lokale situatie. Het staat de gemeente vrij om alle gebouwen die zich daarvoor lenen te brengen

onder het werkingsgebied van de verordening. In tegenstelling tot de artikelen met betrekking tot de huisvestingsvergunning is men in deze paragraaf niet gebonden aan huur- en kooprijsgrenzen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

lid 1:

De verlangde bewijsstukken zijn overgenomen uit het voorheen op splitsing van toepassing zijnde

Woningwetartikel 56e. Vanzelfsprekend kunnen hier, afhankelijk van de criteria voor vergunningverlening, nadere bewijsstukken worden verlangd.

Artikel 3.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Dit artikel bevat (facultatief) bepalingen die betrekking hebben op de verschillende afwijzingsgronden, genoemd in het Huisvestingsbesluit, namelijk de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud. Er is in dit artikel een combinatie gemaakt van de bepalingen in hoofdstuk 3 van het Huisvestingsbesluit. In dit artikel zijn, voor wat betreft de staat van onderhoud minimaal de bepalingen uit het voormalig artikel 56, lid b, van de Woningwet opgenomen.

Artikel 3.2.5 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

Dit artikel bevat (facultatief) de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag voor een splitsingsvergunning aan te houden, indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1985, 626) van kracht is.

Artikel 3.2.6 Intrekking

De tekst van dit artikel is ontleend aan artikel 38 van de wet.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsregeling

Bij wijze van overgangsregeling zijn de onder de Huisvestingsverordening 1994 opgebouwde punten volledig overgenomen en omgezet in een kwantitatief gelijkwaardige grootheid voor zoekduur. De woningzoekende raakt zo alleen door eigen toedoen opgebouwde punten kwijt (door bijvoorbeeld een passieve opstelling).

Notitie verhoging kooprijsgrens, behorende bij wijziging van de verordening van 23 april 2013, artikelsgewijze toelichting artikel 2.1.1 lid b

Notitie verhoging kooprijsgrens

Aanleiding

In het Woonplan Terschelling 2008-2016 is opgenomen dat gekeken wordt naar het optrekken van de kooprijsgrens. In dit in november 2009 door de raad vastgestelde plan wordt ingestoken op aanpassing naar minimaal € 400.000 en jaarlijkse indexatie.

Ook in VASTT verband wordt gekeken naar de wenselijkheid van het verhogen van de kooprijsgrens. Daarnaast is met woningstichting de Veste een prestatieovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat aan de gemeenteraad een voorstel wordt voorgelegd tot een substantiële verhoging van de kooprijsgrens.

Wettelijk kader

In de Huisvestingswet is geregeld dat de gemeenteraad kan bepalen dat voor het in gebruik nemen van bepaalde woonruimten een huisvestingsvergunning vereist is. In de Huisvestingsverordening wordt vastgelegd voor welke woonruimten het vergunningvereiste geldt. In beginsel moet de raad zich daarbij houden aan de in de Huisvestingswet aangegeven huur- en kooprijsgrenzen. Deze grenzen bedragen momenteel € 664,66 en € 170.225,00.

De Huisvestingswet maakt het echter mogelijk om hogere grenzen te hanteren als dit in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad noodzakelijk is. Hiervoor is de goedkeuring van Gedeputeerde Staten vereist. (Deze goedkeuring is inmiddels met de inwerkingtreding van de Wet revitalisering generiek toezicht komen te vervallen).

Voor het overige geldt als enig criterium dat een huisvestingsvergunning noodzakelijk moet zijn met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Huisvestingsverordening

Sinds 1991 gelden op Terschelling regels voor de verdeling van woonruimte en voor wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Aanvankelijk via de Woonruimteverordening, sinds 1994 via de Huisvestingsverordening.

De regels voor de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte zijn momenteel van toepassing op huurwoningen met een kale huur tot € 664,66 per maand en op koopwoningen met een koopprijs tot € 272.268,13. De huurrijsgrens wordt jaarlijks aangepast, doordat deze gekoppeld is aan de maximale huur waarbij nog recht op huurtoelage bestaat. De koopprijsgrens is in de verordening niet geïndexeerd.

Koopprijsgrens door de jaren heen

De kooprijsgrens is sinds 1991 tweemaal met goedkeuring van GS aangepast en laat de volgende ontwikkeling zien:

Datum	Kooprijsgrens
tot 1 juli 1994	maximale stichtingskosten premiekoopwoningen
1 juli 1994 tot 23 december 1999	f 300.000,00
24 december 1999 tot heden	f 600.000,00/ € 272.268,13

Door het ontbreken van de mogelijkheid tot indexering ligt de kooprijsgrens al ruim 12 jaar op € 272.268,13.

Argumenten voor verhogen van de kooprijsgrens

Vanwege de volgende woningmarkt- en ruimtelijke omstandigheden is het optrekken van de kooprijsgrens noodzakelijk voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

-Prijsontwikkeling van koopwoningen sinds 1999

In het Woonplan Terschelling 2008-2016 is opgenomen dat alleen al voor het "waardevast houden" van de kooprijsgrens, dat wil zeggen meegaan met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt, het optrekken van de grens noodzakelijk is wil deze enige functie behouden. Volgens Kadaster/CBS heeft een koopwoning in Friesland welke in december 1999 een waarde van € 272.268 had op 1 september 2012 een waarde van € 418.235. De functie die de grens in 1999 had in het tegengaan van verkoop aan personen die niet economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn is door deze prijsontwikkeling sterk verminderd.

-Woningmarktsituatie

Dat sprake is van een *geïsoleerde woningmarkt* behoeft nauwelijks toelichting. Op Terschelling is het vrijwel niet mogelijk om op het eiland te werken en elders te wonen. Dit maakt dat voor nagenoeg iedereen die op Terschelling werkt op het eiland woonruimte beschikbaar moet zijn.

De *vraag* naar woningen is groot. Ter illustratie: bij de lokale woningcorporatie staan 320 woningzoekenden ingeschreven. 265 daarvan zijn actief woningzoekend, wat wil zeggen dat ze op korte termijn een huurwoning zouden willen hebben. Uit onderzoek onder starters is gebleken dat de *wachttijd* voor een huurwoning van de woningbouwcorporatie circa 8 jaar is. Voor senioren bedraagt de wachttijd momenteel ruim 2 jaar.

De *doorstroming* is *gering*. Ter illustratie: het aantal mutaties in de huurwoningvoorraad van de woningcorporatie bedroeg de laatste jaren tussen de 7 en 15 woningen per jaar.

Om de doorstroming te bevorderen is het noodzakelijk om ook het duurere segment koopwoningen onder de werking van de huisvestingsvergunning te laten vallen.

De woningvoorraad op Terschelling bedraagt 2065 woningen. De woningcorporatie heeft circa 440 huurwoningen in haar bezit (ruim 21%). Meer dan 70% van de voorraad bestaat uit *koopwoningen*. Het aandeel koopwoningen ligt daarmee ruim boven het landelijk gemiddelde. Om de schaarse woonruimte op evenwichtige en rechtvaardige wijze te kunnen verdelen is het noodzakelijk om de huisvestingsvergunning ook voor een omvangrijk deel van de koopmarkt te hanteren.

De *kooprijzen* van woningen zijn *hoog*. Het aantal koopwoningen dat nog onder de werking van de huisvestingsverordening valt is daardoor beperkt. De huidige grens is daardoor veel aan betekenis kwijtgeraakt.

Door het geringe aantal verkopen leveren verkoopcijfers nauwelijks betrouwbare gegevens op. Om een beeld te geven is daarom gebruik gemaakt van de meest recente WOZ gegevens.

WOZ waarde	% van de totale koopwoningvoorraad
< 272.268,13	31,3
> 272.268,13	68,7

Bron: gemeente Terschelling

Uit WOZ gegevens blijkt dat het aantal verkopen en de woningprijs op Terschelling nog nauwelijks daalt. De lokale makelaars constateren momenteel echter wel een dalende tendens.

De hoge prijs van woningen is mede een gevolg van de "*eilandkosten*": door de eilandsituatie zijn de bouwkosten op Terschelling 20-25% hoger dan aan de wal.

Door de schaarste aan woonruimte is de *prijs-/kwaliteitverhouding* uit balans.

Zowel gemeente als makelaars ervaren dat de huidige grens een *prijsopdrijvend effect* heeft.

De gemeente krijgt veel verzoeken om informatie over de mogelijkheden om op Terschelling te gaan wonen. Uit deze gesprekken blijkt dat van de huidige kooprijsgrens *nauwelijks* nog *preventieve werking* uitgaat.

Op grond van de "*Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*" mogen nog maar 10% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen worden aan woningzoekenden met een verzamelinkomen boven € 34.085,00. Door het prijsniveau van de koopwoningen op Terschelling is het voor velen van hen onmogelijk om een woning te kopen. Deze woningzoekenden dreigen dus tussen wal en schip te vallen. Zij die wel tot koop in staat zijn, zijn vaak aangewezen op de goedkope koopwoningvoorraad. Dit omdat ook de *particuliere huurwoningen duur* zijn.

Huishoudensprognoses voor Terschelling zijn periodiek en per bron zeer uiteenlopend. Vooral nog wordt er van uitgegaan dat op Terschelling tot 2030 sprake is van een lichte groei van het aantal huishoudens. Uitgegaan wordt van ontgroening en een sterke vergrijzing. Er wordt dan ook geen lagere vraag naar woningen verwacht, wel een wijziging van de vraag.

Naar verwachting blijft de werkgelegenheid de komende jaren op peil. Om te kunnen voorzien in de vraag naar personeel wordt dan ook ingezet op het *vasthouden van de beroepsbevolking*. Wil dit kans van slagen hebben dan is afscherming van de woningmarkt ten behoeve van starters en op Terschelling werkzaam noodzakelijk.

Een hogere kooprijsgrens is daarmee tevens een instrument ter ondersteuning van de *economische ontwikkeling, de leefbaarheid en het op peil houden van de voorzieningen*.

Door de schaarste aan en de prijs van woonruimte ondervinden werkgevers problemen bij het huisvesten van personeel.

Door deze woningmarktomstandigheden zijn het niet alleen woningzoekenden die om financiële of maatschappelijke redenen een verhoudingsgewijs zwakke positie op de woningmarkt innemen (de primaire doelgroep) die niet meer of moeilijk in staat zijn om zelf in adequate huisvesting te voorzien. Nagenoeg alle groepen woningzoekenden, of dit nu starters, studenten aan het Maritiem Instituut Willem Barentsz, senioren, vestigers met werk op Terschelling of doorstromers betreft, ondervinden problemen bij het vinden van passende woonruimte.

-Prestatieovereenkomst met woningstichting de Veste

Op 21 oktober 2011 heeft de gemeente de prestatieovereenkomst Wonen Terschelling 2011-2016 met woningstichting de Veste gesloten. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad een voorstel tot substantiële verhoging van de kooprijsgrens voorgelegd wordt. Voor de Veste is deze verhoging een voorwaarde om te investeren op het eiland.

-Geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad

De provincie Friesland heeft in het Streekplan opgenomen dat, in termen van de Huisvestingswet, op de eilanden sprake is van een *restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid*. Dit vertaalt zich in het aantal woningen dat er op Terschelling gebouwd mag worden. In de periode 2008-2016 gaat het om 150 woningen.

De mogelijkheden tot bouwen buiten bestaand bebouwd gebied worden beperkt door met name *natuurregelgeving en grondposities* (ca. 80 % van het eiland is eigendom van SBB).

Een recente uitspraak van de Raad van State treft echter ook de bouwmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. De Raad van State oordeelde dat vooraf moet worden vastgesteld dat op grond van objectieve gegevens is uitgesloten dat het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor de natuurgebieden. Mede door deze uitspraak is besloten om de invullocaties voor woningbouw uit de in procedure zijnde bestemmingsplannen voor de dorpen op Terschelling (niet zijnde West-Terschelling, Midsland en Hoorn) te schrappen.

Indien bouwplannen gevolgen hebben voor de natuurlijke waarden moeten mitigerende en *compenserende maatregelen* getroffen worden. De mogelijkheden tot compenserende maatregelen zijn beperkt op een gebied dat overwegend uit natuur bestaat. Zonder compensatie kunnen bouwplannen niet uitgevoerd worden. De natuurregelgeving beperkt niet alleen de bouwmogelijkheden, het compensatievereiste maakt de woningbouw op het eiland ook duurder.

-Goedkeuring Gedeputeerde Staten van Friesland

Op grond van de Huisvestingswet is voor het verhogen van de kooprijsgrens de goedkeuring vereist van Gedeputeerde Staten van Friesland. In haar reactie op het Woonplan heeft de provincie de noodzaak van het optrekken van de kooprijsgrens onderschreven en toegezegd de gemeente hierin te ondersteunen. De provincie raadt aan om de verhoging te onderbouwen met informatie over de mate waarin bestaande woningen beneden en boven de huidige kooprijsgrens weglekken naar huishoudens die geen binding hebben.

Op basis van de beschikbare gegevens is het niet mogelijk om te selecteren op verkopen aan huishoudens met of zonder binding. Onderzocht is in welke mate er sinds 2006 woningen verkocht zijn aan niet-ingezetenen, dat wil zeggen aan kopers die op moment van aankoop niet op Terschelling in de GBA ingeschreven waren. Dit geeft het volgende beeld:

Jaar	Aantal verkopen	Aantal verkopen aan niet-ingezetenen	% verkopen aan niet- ingezetenen
2006	91	16	17,6
2007	47	18	38,3
2008	45	15	33,3
2009	27	7	25,9
2010	32	6	18,8
2011	35	14	40,0

Bron: gemeente Terschelling

Zoals uit de volgende tabel blijkt kopen niet-ingezetenen met name woningen boven de huidige kooprijsgrens.

jaar	% verkopen < 272.268,13 aan niet-ingezetenen	% verkopen > 272.268,13 aan niet-ingezetenen
2006	20	80

2007	14	86
2008	50	50
2009	57	43
2010	33	67
2011	36	64

Bron: gemeente Terschelling

Door de inwerkingtreding van de Wet revitalisering generiek toezicht is de provinciale goedkeuring recent komen te vervallen.

Vruchteloze aanbieding

In de Huisvestingswet is geregeld dat een huisvestingsvergunning aan iedere aanvrager wordt verleend, als de woonruimte door de eigenaar gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening te bepalen termijn van ten hoogste dertien weken vruchteloos is aangeboden aan personen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

In de Huisvestingsverordening is hiervoor een termijn van 3 maanden opgenomen. In de verordening is geregeld op welke wijze men aan de vruchteloze aanbieding voldoet.

Als een verkoper zich aan deze spelregels houdt werpt de kooprijsgrens dan ook slechts maximaal 3 maanden een drempel op. Gerelateerd aan de gemiddelde tijd dat een huis momenteel te koop staat is dit een beperkte periode.

Nieuwe Huisvestingswet

Ook de in voorbereiding zijnde nieuwe Huisvestingswet kent het instrument huisvestingsvergunning en de mogelijkheid tot het stellen van bindingseisen.

In de nieuwe wet zijn geen maximale koop- en huurprijsgrenzen opgenomen. Dit is gedaan omdat de lokale woningmarkten verschillen. De gemeenten mogen de prijsgrenzen zelf vaststellen zodat lokaal gericht gestuurd kan worden om schaarste en verdringing op de woningmarkt te voorkomen. De prijsgrenzen moeten betrekking hebben op de goedkope woningvoorraad. Uit de beantwoording door de regering van vragen in de commissie Binnenlandse Zaken blijkt echter het volgende:

“In enkele bijzondere omstandigheden zou het noodzakelijk kunnen zijn om woningen die niet onder goedkope koop of huur begrepen kunnen worden toch onder de distributieregels te vatten. In sommige gemeenten is de druk op de woningmarkt zo groot en zijn er zo weinig uitbreidingsmogelijkheden dat ook woningen in het middensegment gedistribueerd moeten worden om te voorkomen dat de lokale bevolking niet meer aan een woning kan komen in de eigen gemeente of zelfs regio. Als bekend voorbeeld hiervoor gelden de Waddeneilanden.”

Voor de kooprijsgrens moet onderbouwd worden waarom deze grens noodzakelijk is om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van de schaarste te bestrijden.

Ook de nieuwe wet kent de vruchteloze aanbieding. De bindingseisen zijn niet van toepassing als de woning gedurende de in de verordening aangegeven termijn van maximaal 13 weken en op de daarin aangegeven wijze vruchteloos aangeboden is geweest. De koopprijs mag daarbij niet hoger zijn dan de WOZ waarde. Dit laatste is nieuw. In de huidige wet mag de koopprijs niet hoger zijn dan redelijk is gelet op de waarde in het economisch verkeer. Een taxatierapport was daarvoor ook toereikend bewijs.

Discussiebijeenkomst 10 juli 2012

Tijdens een door de gemeenteraad georganiseerde paneldiscussie over onder meer de kooprijsgrens hebben de lokale makelaars geadviseerd om de kooprijsgrens op het huidige niveau te houden. Naar hun mening geeft verhoging van de grens onrust op de woningmarkt en is niet duidelijk waarom de grens opgetrokken moet worden. Zij constateren dat ook woningen beneden de huidige kooprijsgrens momenteel niet verkocht worden.

De Veste heeft geadviseerd om de kooprijsgrens te verhogen. Dit als noodzakelijk onderdeel van een mix van maatregelen ter stimulering van de lokale woningmarkt. Een groot aantal van de in het vorenstaande genoemde omstandigheden zijn daarvoor als argument aangedragen.

Ervaringen Texel

Op Texel is een proef gaande waarbij gedurende 1 jaar geen huisvestingsvergunningen vereist zijn. De aanleiding hiervoor zijn de op Texel geconstateerde ongewenste effecten zoals het bemoeilijken van de terugkeer van voormalige inwoners (met name studenten), vermindering van regelgeving en de wens om in te spelen op de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening.

De proef loopt sinds 1 juli 2011. Formele evaluatie moet nog plaatsvinden. Informeel is geconstateerd dat, door de stagnerende woningmarkt, de effecten lastig te beoordelen zijn. Indruk is dat het aantal personen dat door het schrappen van het huisvestingsvereiste nu wel een woning kon kopen terwijl dit voorheen niet kon zeer beperkt is. Ondanks de grotere markt worden woningen niet of nauwelijks sneller verkocht. Er zijn geen signalen van de makelaars en de corporatie dat er veel mis gaat, ook niet dat het schrappen van het vergunningvereiste helpt.

Het schrappen van de vergunningeis leidt uiteraard wel tot lastenverlichting voor burger en makelaars. Bij de gemeente Texel kunnen op jaarbasis 400 uren anders ingezet worden. Nog niet ingeschat kon worden of het niet eisen van een huisvestingsvergunning bijdraagt aan de beoogde overige effecten. Ambtelijke inschatting is dat voorgesteld wordt om de proef te verlengen.

Conclusie

De kooprijsgrens is en blijft het publiekrechtelijk instrument voor het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan het eiland. De beschreven omstandigheden en gegevens tonen naar onze mening afdoende aan dat het verhogen van de kooprijsgrens een noodzakelijke bijdrage kan leveren aan het beter functioneren van de woningmarkt op het eiland. Van belang daarbij is dat, als de bepalingen inzake de vruchteloze aanbidding worden nageleefd, er slechts gedurende een termijn van maximaal 3 maanden sprake kan zijn van bindingseisen.

Nieuwe kooprijsgrens

Als tot bijstelling besloten wordt, wat moet dan de nieuwe kooprijsgrens worden?

Voor de bepaling van de grens kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

1. De kooprijsgrens omvat het goedkope en middensegment.
2. De nieuwe grens wijkt niet meer dan 10 % af van de prijsontwikkeling sinds december 1999.
3. Maximaal 2/3 van alle koopwoningen valt onder het vereiste van de huisvestingsvergunning. De WOZ waarden worden hiervoor als grondslag gebruikt.
4. Van de grens mag geen prijsopdrijvend effect uit gaan.

Ad 1.

Dit uitgangspunt sluit aan bij de nieuwe Huisvestingswet.

In de prestatieovereenkomst is opgenomen dat woningen met een koopprijs tot € 226.000 behoren tot de sociale koopwoningen (d.w.z. het goedkope segment). Wat tot het middensegment gerekend wordt is nergens vastgelegd. Bij een achttal willekeurige gemeenten is bekeken wat de verhouding tussen de door hen gehanteerde grens is voor een goedkope en middeldure koopwoning. Gemiddeld is bij deze gemeenten de grens voor een middeldure koopwoning 1,65 keer de grens voor een goedkope koopwoning. Op basis van deze verhouding wordt voorgesteld wordt om voor het middensegment een grens van (226.000 x 1,65 = afgerond) € 373.000 aan te houden.

Ad 2.

Al aangegeven is dat op grond van de prijsontwikkeling de grens minimaal op € 418.235 komt te liggen. Bij maximaal 10 % afwijking ligt een nieuwe kooprijsgrens tussen € 376.411 en € 460.058.

Ad 3.

Om een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte te kunnen bewerkstelligen wordt het noodzakelijk geacht om een behoorlijk deel van de voorraad onder de werking van de huisvestingsvergunning te brengen. Een redelijk deel moet echter ook beschikbaar zijn voor vrije vestiging. Voorgesteld wordt om deze verhouding op 2/3 : 1/3 te leggen.

De huidige verdeling van de koopwoningvoorraad op basis van de meest recente WOZ waarden is als volgt:

<i>WOZ waarde</i>	<i>% van de totale koopwoningvoorraad</i>	<i>Cumulatief %</i>
< 150.000	2,5	2,5
150.000-200.000	6,4	8,9
200.000-250.000	14,8	23,7
250.000-300.000	16,2	39,9
300.000-350.000	14,1	54
350.000-400.000	14,9	68,9
400.000-450.000	11,1	80
450.000-500.000	9,7	89,7
500.000-550.000	5,6	95,3
550.000-600.000	2,8	98,1
> 600.000	1,9	100

Wil maximaal 2/3 van de koopwoningvoorraad onder de kooprijsgrens vallen dan moet de kooprijsgrens niet hoger vastgesteld worden dan tussen circa € 390.000 en € 400.000.

Op grond van de uitgangspunten 1 t/m 3 is een reële grens een kooprijsgrens tussen € 373.000 en circa € 400.000. Gelet op de huidige vragersmarkt wordt niet verwacht dat van een dergelijke kooprijsgrens een prijsopdrijvend effect uit gaat.

Voorstel nieuwe kooprijsgrens

Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de nieuwe Huisvestingswet en de kooprijsgrens vast te stellen op € 373.000. Een dergelijke grens wordt noodzakelijk geacht om tot een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van schaarse woonruimte te komen. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de afspraak met Woningstichting de Veste om de kooprijsgrens substantieel te verhogen.

Ook is het wenselijk de kooprijsgrens jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2014, te indexeren aan de hand van de prijsindex bestaande koopwoningen, Waddeneilanden vrijstaande woningen. Daarmee kunnen de marktontwikkelingen (naar boven en beneden) gevolgd worden.

Versie 2 Raad 18 december 2012

Inspraak januari/februari 2013

Toevoeging Wet revitalisering generiek toezicht mei 2013