

Onderwerp: Vaststellen van een huisvestingsverordening.

Agendapunt: 9

Aan de gemeenteraad,

Het beleid van de gemeente is er sinds jaar en dag op gericht om de bestaande woningvoorraad in stand te houden en zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor degenen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. In verband hiermede geldt momenteel de huisvestingsverordening van 1994 die het verbiedt om woningen die permanent bewoond worden in gebruik te nemen voor recreatieve woondoeleinden.

Tevens zijn bij de uitgifte van grond verkoopregulerende bepalingen opgenomen waardoor bouwgrond uitsluitend wordt verkocht en mag worden doorverkocht aan diegenen die een economische en/of maatschappelijke binding hebben aan de gemeente.

Deze maatregelen zijn in het leven geroepen door het feit dat het instandhouden van de woonfunctie een essentieel onderdeel uitmaakt van de leefbaarheid van het dorp en dient te worden aangemerkt als een zwaarwegend algemeen belang. Ook is hier van belang dat de uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw minimaal zijn. Het onttrekken aan de woningvoorraad van permanent bewoonde woningen en de toevoeging daarvan aan de recreatieve sfeer kan niet elders worden gecompenseerd.

De conclusie is dan ook dat de bestaande woningvoorraad in stand moet blijven voor degenen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Verder zijn er verschillende ontwikkelingen die nopen tot een nadere aanscherping van de regelgeving.

1. De druk op de bestaande woningvoorraad neemt steeds meer toe hetgeen blijkt uit het aantal woningzoekenden. Ook blijkt dat steeds meer mensen van elders zich op Schiermonnikoog willen gaan vestigen zonder dat er sprake is van een economische en/of maatschappelijke binding. Omdat het aanbod van woningen erg gering is worden de prijzen steeds hoger. Hierdoor dreigen veel woningen onbereikbaar te worden voor de op de lokale woningmarkt aangewezen partijen.

2. Binnenkort zal de nieuwe Huisvestingswet in werking treden. Dit heeft tot gevolg dat de huidige verkoopregulerende bepalingen zullen vervallen omdat deze de toetsing van de rechter niet meer zullen kunnen doorstaan.

Daardoor valt een belangrijke bescherming van een groot deel van de woningmarkt weg. Dat zal bovengenoemde problemen nog meer versterken.

De mogelijkheden tot verruiming van de huidige woningvoorraad zijn minimaal. De gemeente Schiermonnikoog ligt binnen de ecologische hoofdstructuur. Dit betekent dat de natuurgebieden moeten worden beschermd. Uitbreidingsmogelijkheden worden hierdoor beperkt tot de onmiddellijke omgeving van het dorp. Met het oog hierop kunnen geen ongebreidelde dorpsuitbreidingen worden ontwikkeld.

Bovengemeentelijk beleid beperkt in belangrijke mate de mogelijkheden voor dorpsuitbreiding.

De hiervoor genoemde ontwikkelingen nopen er toe om de grip op de bestaande woningvoorraad te vergroten om te voorkomen dat de lokale woningmarkt onbereikbaar wordt voor de doelgroepen met een economische en/of maatschappelijke binding.

Het is tevens van belang voor een goede en rechtvaardige verdeling van de bestaande woonruimte.

Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om een vestigingsregeling in het leven te roepen om de lokale woningmarkt te beschermen tegen invloeden van buitenaf.

Dit is geen vanzelfsprekende zaak, maar in een situatie van schaarste is de gemeente als eerste geroepen om de beschikbare woningen zo evenwichtig en rechtvaardig mogelijk te verdelen over de gegadigden die voor hun huisvesting op deze woningen zijn aangewezen.

De Huisvestingswet is in feite een gereedschapskist. Eén van die gereedschappen wordt al gehanteerd de in het spraakgebruik genoemde "Tweede woningverordening".

Al naar gelang de behoefte kunnen uit de gereedschapskist van de Huisvestingswet die instrumenten worden geput die nodig zijn om de plaatselijke huisvestingsproblemen het hoofd te bieden.

Om redenen zoals hiervoor reeds genoemd wordt voorgesteld om een huisvestingsverordening vast te stellen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de belangrijkste aspecten van de verordening.

Huisvestingsvergunning

Het belangrijkste uitgangspunt van de regeling is dat het verboden is om en woonruimte in gebruik te nemen of in gebruik te geven zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. Deze vergunning is de huisvestingsvergunning.

Deze regeling is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de f .1000,= per maand en woonruimten met een koopprijs beneden de f .600.000,=.

De belangrijkste criteria voor de vergunningverlening zijn de eisen van economische en/of maatschappelijke binding. Wordt niet aan deze eisen voldaan dan wordt geen vergunning verleend.

In de Huisvestingswet is een nadere omschrijving gegeven van de begrippen economische en maatschappelijke binding.

Economische binding Onder economische binding aan een gebied wordt verstaan: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat de economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.
Maatschappelijke binding Onder maatschappelijke binding aan een gebied wordt verstaan de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande 10 jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied.

Vruchteloze aanbidding

Er kan zich een situatie voordoen waarbij de eigenaar van een woning deze tevergeefs probeert te verkopen aan iemand die de voorwaarden voldoet. Dit wordt de vruchteloze aanbidding genoemd.

Indien de woning drie maanden vruchteloos is aangeboden kan de huisvestingsvergunning ook aan anderen worden verleend. De verordening bevat hiervoor een procedure. Deze procedure komt erop neer dat de eigenaar de woning 3 maal door middel van een advertentie te huur of te koop moet hebben aangeboden. In deze advertentie moet onder meer de koopprijs van de woning worden vermeld.

Volgens de wet wordt onder de koopprijs van de woning verstaan de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

In artikel 26 , 2e lid onder c van de wet wordt aangegeven dat een dergelijke vergunning alleen wordt verleend indien de koopprijs niet hoger is dan redelijk is gelet op de waarde van de woonruimte in het economisch verkeer .

Koopprijsgrens

In de verordening wordt uitgegaan van een koopprijsgrens van 1.600.000,-. De vraag kan rijzen waarop deze grens is gebaseerd.

In verband hiermede is een onderzoek ingesteld naar de gemiddelde koopprijzen van permanent bewoonde woningen over het 1e halfjaar van 1999.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de gemiddelde verkoopprijs van 9 woningen 1.477.000,= bedroeg.

Het is van belang om een zo groot mogelijk aandeel van de huizenmarkt onder de werking van de verordening te brengen omdat er ook doorstroming plaatsvindt binnen de koophuizensector. Zou de koopprijsgrens op bijvoorbeeld 1.477.000,= worden gesteld dan zou ongeveer de helft van de woningmarkt onder de werking van de verordening vallen.

Dan zou de verordening onvoldoende werking hebben. Ook zou een prijs van 1.477.000,= prijsopdrijvend kunnen werken waardoor nog een grote groep buiten de werking van de verordening zou vallen. Door de grens te stellen op 1.600.000,= wordt het grootste deel van de markt beheerst.

Procedure

Gedeputeerde Staten van Friesland dienen de verordening goed te keuren.

Zodra dit het geval is treedt de verordening in werking nadat deze is afgekondigd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om over te gaan tot het vaststellen van een huisvestingsverordening overeenkomstig het voor U ter inzage liggende ontwerp. Met de provincie en het rijk is overleg gevoerd omtrent het bovenstaande.

Dit heeft ertoe geleid dat de provincie bereid is om in te stemmen met een koopprijsgrens van f. 600.000,-.

Het voornemen om de verordening vast te stellen is voorgelegd aan de Commissie Wonen en Werken. De commissie heeft (in meerderheid) zijn instemming betuigd met het vaststellen van de verordening.

Het conceptverslag van de commissievergadering is ter inzage gelegd bij de stukken.

Kenmerk: TDV /FZ

Burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,

E. Fennema ,burgemeester .

S. Dijks ,secretaris.