

Onderwerp: Herziening Huisvestingsverordening

Schiermonnikoog, 16 april 2015

Aan de Gemeenteraad

Op 1 januari 2015 is de nieuwe huisvestingswet in werking getreden (met de titel Huisvestingswet 2014). Dat betekent dat alle bestaande huisvestingsverordeningen, zo ook de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011, per juli 2015 van rechtswege komen te vervallen.

#### Uitgangspunt nieuwe wet

De nieuwe wet behelst een aantal belangrijke wijzigingen. Het uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het hebben van een huisvestingsverordening door een gemeente inbreuk maakt op de vrijheid van vestiging en daarom dus alleen mag worden toegepast als er een bepaalde mate van schaarste is. Op Schiermonnikoog is sprake van woningschaarste; er is niet voor iedereen passende en/of betaalbare woonruimte. De combinatie van deze schaarste en de geïsoleerde eilandsituatie, waardoor er vanzelfsprekend minder tot geen regionale oplossingen voor de schaarste bestaan, rechtvaardigen het instellen van een verordening. Voorwaarde voortkomende uit de nieuwe wet is vervolgens wel dat moet er worden aangetoond hoe de gemeente Schiermonnikoog aan het schaarsteprobleem werkt. De verordening mag hierbij ondersteunen, maar er moeten ook duidelijk andere maatregelen dan alleen het instellen van een verordening worden genomen. De gemeenteraad moet dus enerzijds aantonen dat sprake is van schaarste en anderzijds bewijzen dat de inzet van de instrumenten uit de wet geschikt en proportioneel zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden.

Daarnaast is van belang dat een huisvestingsverordening vanaf nu slechts vier jaar geldig is. Er moet dus elke vier jaar worden aangetoond dat de schaarste nog bestaat en dat het hebben van een huisvestingsverordening voor de gemeente Schiermonnikoog gerechtvaardigd is.

#### Wijzigingen

In de afgelopen maanden heeft uw raad aangegeven de eilanders doormiddel van de woondiscussie te willen betrekken bij het zoeken naar een oplossing voor de woonproblematiek. De huisvestingsverordening kan gezien worden als een klein onderdeel van deze discussie. Het verdelen van de sociale woningvoorraad is tot op heden naar tevredenheid verlopen en er wordt om die reden ook in dat deel van de verordening geen significante wijziging voorgesteld. Ook voor het onttrekken van woonruimte, momenteel geregeld middels een beleidsregel, is het voorstel het huidige systeem in tact te laten. Het systeem van de huisvestingsvergunning wordt in de nieuwe verordening wel aangescherpt. Het is een belangrijk middel om niet alleen te kunnen sturen op de verdeling van woonruimte binnen de bestaande groep eilandgebonden woningzoekenden, maar om ook duidelijkheid te geven aan de groep woningzoekenden die niet op sociale/maatschappelijke of economische wijze aan Schiermonnikoog gebonden zijn. Dat zijn instrumenten om, waar dat mag, te sturen op het verdelen van onze schaarse woningen. Weliswaar is het systeem van de huisvestingsvergunning ook een onderdeel van onze huidige verordening, maar er wordt nu niet actief mee gewerkt.

Aangezien de VNG modelhuisvestingsverordening behorende bij de nieuwe huisvestingswet te ver af stond van de nu op Schiermonnikoog geldende verordening, is de huidige Schiermonnikogerversie als basis genomen voor deze nieuwe versie. De verplichte onderdelen en de technische aanpassingen uit het VNG model zijn daarin vanzelfsprekend wel overgenomen. Daarnaast is ook nauw samengewerkt met de andere Waddeneilanden (zie alinea hieronder), waaruit ook een paar artikelen zijn aangepast.

Een concrete wijziging is te zien in artikel 1 lid f, de definitie van permanente bewoning. Daarin wordt aangesloten bij Landelijke wet en regelgeving (BRP). In de toelichting is aangesloten bij de wijze waarop er momenteel op Schiermonnikoog met deze, niet heel concrete, definitie wordt omgegaan. Kanttekening is wel dat er momenteel voor Schiermonnikoog nog wordt geëist dat permanente bewoning voor een evenredig deel in de wintermaanden plaats vindt, om leegstand in de winter te voorkomen. Gebleken is in de afgelopen jaren dat deze eis nauwelijks te handhaven is. Het voorstel is dan ook om deze te laten vervallen, maar alleen vast te houden aan een minimale verblijftijd in de gemeente (meer dan de helft van het jaar) en een grotere maatschappelijke betrokkenheid op Schiermonnikoog dan elders in het land. Tevens wordt een hiaat in de personeelshuisvesting benoemd en opgelost. Dit sluit aan bij landelijke regelgeving en bij het bestemmingsplan.

Daarnaast is ook de voorrangsregeling naar aanleiding van het type woning explicieter benoemd in het nieuwe artikel 10.

#### Inspraakprocedure

Dit onderwerp gaat nagenoeg iedere eilander aan en vandaar dat de raad de inwoners en belanghebbenden heeft uitgenodigd mee te denken.

Conform de inspraakverordening is een inspraakprocedure gevolgd. De ontwerpverordening heeft ter inzage gelegen tussen 20 februari en 3 april 2015 en is toegezonden aan de belanghebbende instanties. Met de WoonFriesland is de verordening voorafgaand aan de inspraakperiode besproken en nagenoeg alle opmerkingen van WoonFriesland zijn verwerkt in de verordening die als concept tijdens de inspraakperiode ter inzage heeft gelegen. WoonFriesland heeft, mede daardoor, ook geen inspraakreactie in hoeven dienen.

Er zijn geen reacties binnengekomen, vandaar dat er ook geen inspraakrapportage aan uw raad wordt overlegd.

#### Waddensamenwerking

Het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening is projectmatig in Waddenverband opgepakt, omdat er vergelijkbare problematiek speelt. Dat wordt al in de nieuwe wet benadrukt door het opnemen van een speciale waddenregeling die mogelijk maakt ook bindingseisen te stellen aan koopwoningen.

#### Financiële consequenties

Consequenties op het financiële vlak zijn er nauwelijks. De legesverordening is al aangepast aan de nieuwe Huisvestingswet. Wel is het een overweging waard het bedrag van € 85,15 voor de huisvestingsvergunning te verlagen, aangezien de aanvragers logischerwijs veelal tot het minder draagkrachtige deel van de bevolking zullen behoren.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,  
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

J. Stellinga

Bijlagen ter inzage in de raadsmap:

1. Ledenbrief VNG nieuwe verordening
2. Brief wetswijziging ministerie BZK
3. Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2011
4. Modelhuisvestingsverordening VNG
5. Beleidsregel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning