
Raadsvergadering van	17 september 2019	Agendapunt	7
-----------------------------	--------------------------	-------------------	----------

Onderwerp:	Concept Huisvestingsverordening 2020-2024	Schiermonnikoog,	20 augustus 2019
------------	---	------------------	------------------

Aan de Gemeenteraad

Sinds 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 van kracht. Hierin is geregeld dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening kan vaststellen, voor de duur van hoogstens vier jaar. In 2015 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening 2015 vastgesteld. Deze is door u in juni 2019 opnieuw vastgesteld. De huidige Huisvestingsverordening 2019 heeft daarmee dezelfde inhoud als de Huisvestingsverordening 2015 en is geldig tot 1 juli 2020. Voor u ligt het voorstel tot het vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening 2020-2024.

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De wijze waarop de gemeente dit uitvoert wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het doel van een huisvestingsverordening (HVV) is om betaalbare woningen zo goed mogelijk voor de juiste doelgroep beschikbaar te houden. Dit geldt in Nederland alleen voor huurwoningen, op de Wadden geldt dit echter ook voor koopwoningen. In de HVV mag worden opgenomen dat er een binding moet zijn met de gemeente: personen met economische of maatschappelijke binding.

Uitgangspunt wet

Het uitgangspunt van de wet is dat het hebben van een HVV 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, rechtvaardigt het instellen van een verordening. Voorwaarde is wel dat wordt aangetoond hoe de gemeente 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 vaststellen dat deze inzet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. De in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie+ 2017 vormt hiervoor een basis. De HVV is naast de Woonvisie, een sturingsinstrument.

Wijzigingen

Tussen de Huisvestingsverordeningen uit 2015 en 2019 zitten geen verschillen. Dit was immers een hervaststelling. Er zijn echter wel verschillen tussen de concept HVV 2019-2023 die u in april heeft besproken en het nu voorliggende concept HVV 2020-2024. Wij lichten hierna toe wat we hebben gedaan met uw opmerkingen en de ingediende zienswijzen op het concept HVV 2019-2023 dat ter inzage heeft gelegen.

1. Het drempelbedrag voor koop- en huurwoningen is ten opzichte van de concept HVV 2019-2023 uit april veranderd in die zin, dat we aansluiting hebben gezocht op de Huisvestingsverordeningen van de andere Waddeneilanden. De kooprijsgrens wordt voorgesteld op €450.000,-. Hiermee wordt ca. 92% van de woningvoorraad in eerste instantie beschermd voor kopers met een economische en/of maatschappelijke binding. Dit is tevens eerder toegelicht geweest in het schrijven “2019-05-07 Schriftelijke beantwoording raadvragen”, onder 8.
2. In april heeft de raad de wens uitgesproken om het tijdelijk onttrekken van woonruimte aan de permanente woonbestemming, toch weer op te nemen in de HVV. Dit verzoek hebben we overgenomen en we stellen voor artikel 23 in de HVV toe te voegen: Tijdelijke ontheffing onttrekkingsverbod. De tijdelijke ontheffing heeft een geldigheid van een half jaar. Deze periode kan door het college met een half jaar worden verlengd.
3. De kooprijsgrens, waaronder men voor het bewonen van een woonruimte een huisvestingsvergunning nodig heeft, is niet meer gekoppeld aan de WOZ. Het gaat om de kooprij die is of zal worden betaald. Dit volgt rechtstreeks uit de Huisvestingswet 2014.
4. Aan de raad wordt voorgesteld om ook voor het middenhuursegment, een huisvestingsvergunningplicht op te nemen. Het middenhuursegment omvat huurwoningen tot een huurrijsgrens van 185 punten. Deze huurwoningen hebben een huurprijs van ca. €900,- en kunnen een overbrugging vormen tussen sociale huurwoningen en een koopwoning.

Boven de huur- en kooprijsgrens is het ook voor niet-economisch/-maatschappelijk gebonden woningzoekenden mogelijk een woning op het eiland te betrekken. Daarnaast kan men – onder voorwaarden zoals genoemd in de HVV - ook aantonen dat er sprake is van vruchteloze aanbidding, deze mogelijkheid staat open voor aanbieders van huur- én koopwoningen.

Daarnaast zijn er wijzigingen in de concept HVV 2020-2024 die ook al waren opgenomen in de concept HVV 2019-2023. Deze zijn door u reeds in april besproken, maar deze willen we graag nogmaals benoemen.

5. Voorgesteld wordt een voorrangsbepaling voor senioren op te nemen. Als huiseigenaren in de leeftijdscategorie 55+ hun woning verkopen aan een geregistreerde woningzoekende met economische en/of maatschappelijke binding, kan de verkopende partij met voorrang aanspraak maken op een sociale seniorenwoning.
6. Om doorstroming naar een meer passende woning te bevorderen, wordt voorgesteld doorstromers voorrang te geven op starters. Zo hopen we meer passende woonruimte vrij te maken voor starters.
7. Woningzoekenden staan vaak lang op de lijst voor ‘het geval dat’. Om de doorstroming te bevorderen en de wachttijden te verkorten wordt de bepaling “actief reageren” voorgesteld. Hiermee worden woningzoekenden aangemoedigd actief te reageren op vrijgekomen woningen, waarbij rekening wordt gehouden met het schaars beschikbaar komen van woningen.
8. Onttrekkingsvergunningen blijven mogelijk op grond van de Huisvestingsverordening, dit is echter alleen toegestaan als het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. De bepaling is in de Huisvestingsverordening 2020-2024 aangepast met deze voorwaarden.
9. Voorgesteld wordt om de Huisvestingsverordening 2020-2024 aan te vullen met een nieuwe specifieke regeling voor scholieren en studenten die voor onderwijs en studie aangewezen zijn op huisvesting aan de wal, naar voorbeeld van de gemeente Terschelling. Hun uitschrijving uit de BRP van de gemeente Schiermonnikoog vanwege onderwijs en studie, leidt hierdoor niet tot verlies/ onderbreking van hun maatschappelijke binding.
10. In de HVV 2015-2019 was opgenomen dat de kooprij bij vruchteloze aanbidding, niet hoger mag zijn dan 110% van de WOZ. In de concept Huisvestingsverordening 2020-2024 wordt voorgesteld aan te sluiten op de tekst uit de Huisvestingswet 2014. Deze stelt dat de kooprij niet hoger is dan de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Voor het aantonen van ‘vruchteloze aanbidding’ mag de vraagrij dus wettelijk niet hoger zijn dan de WOZ.

In uw raadsvergadering van april zijn enkele vragen/ opmerkingen gemaakt welke niet tot verandering van de HVV hebben geleid. Deze zijn in het schrijven "2019-05-07 Schriftelijke beantwoording raadvragen" eerder behandeld. Voor de volledigheid worden deze hier nogmaals benoemd.

11. Gevraagd werd of het begrip Maatschappelijk binding verder kan worden verruimd. Wij zijn echter van mening dat met de extra opgenomen bepaling rondom uitwonende studenten, de opgenomen beschrijving van Maatschappelijke binding, passend is. Maatschappelijke binding blijkt uit een inschrijving in de Basisregistratie Personen, maar kan ook voortkomen uit een maatschappelijk belang om zich in de plaatselijke samenleving te vestigen. De aanvrager om huisvestingsvergunning zal zijn binding moeten aantonen/ toelichten.

Het *systeem* van de huisvestingsvergunning wordt in de nieuwe verordening niet gewijzigd. 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.

Inspraakprocedure

In het voorbereidingsproces van een beleidswijziging of aanpassing kan het verplicht of raadzaam zijn de inwoners bij een onderwerp te betrekken. De huisvestingsverordening is een beleidsinstrument om, waar het mag, te sturen op het verdelen van woonruimten. Dit gaat nagenoeg iedere eilander aan. Daarom nodigen we inwoners en belanghebbenden uit om mee te denken via de inspraakprocedure.

Tijdpad

Informerende behandeling van de Huisvestingsverordening in de informatieve raadsbijeenkomst van 10 september 2019.

Opiniërende behandeling van het ontwerp in de raad van 17 september 2019, waarna het ontwerp ter inzage kan worden gelegd voor een termijn van zes weken.

Besluitvormende behandeling van de Huisvestingsverordening in de raadsvergadering eind 2019, inclusief eindverslag inspraakprocedure.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. In de verordening is nieuw opgenomen dat zij die een woning krijgen toegewezen van de woningcorporatie, ambtshalve een huisvestingsvergunning verkrijgen. Dit geldt tevens voor kopers van woningen onder de drempelwaarde van €450.000,- indien hun maatschappelijke binding blijkt uit een inschrijving in de BRP. Deze ambtshalve toekenning van de Huisvestingsvergunning volgt uit een collegebesluit van 2017 en wordt in de praktijk ook als zodanig uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

P. Küppers

I. van Gent

Bijlagen bij dit voorstel:

1. Concept Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2020-2024
2. Huidige Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2015/2019

