

Algemene informatie over wonen op Terschelling

De belangrijkste regels over het wonen op Terschelling zijn opgenomen in de “Huisvestingsverordening Terschelling 2023”. Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 juni 2023 en geldt vanaf 1 juli 2023. De verordening is gewijzigd op 12 december 2023. Deze wijziging geldt vanaf 1 januari 2024. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet die landelijk geldt. Het beleid dat de gemeente voert voor het bestrijden van onrechtmatig gebruik van woningen is vastgelegd in de “Nota aanpak onrechtmatig gebruik woonruimten”.

Kopen of huren van een woning

In de Huisvestingsverordening is bepaald dat voor bewoning van de volgende categorieën woningen een huisvestingsvergunning nodig is:

- a. koopwoningen met een kale koopprijs tot € 631.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast,
- b. huurwoningen met een kale huur tot € 1.440,-. Ook dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast,
- c. huurwoningen waarvoor op basis van het woningwaarderingstelsel een maximale huurprijs onder de huurprijsgrens geldt (in 2024: € 1.440), maar waarbij tussen verhuurder en huurder een hogere huurprijs is overeengekomen.

Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen moet er sprake zijn van :

1. maatschappelijke binding, of
2. economische binding

Maatschappelijke binding geldt voor personen die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene van de gemeente Terschelling zijn geweest. In een enkel ander geval kan ook sprake zijn van maatschappelijke binding, maar dan moet er een langdurig en expliciet met de plaatselijke samenleving verband houdend belang zijn om op Terschelling te komen wonen. Dit belang moet tenminste al 6 jaar aantoonbaar aanwezig zijn. Of hiervan sprake is wordt van geval tot geval beoordeeld.

Van economische binding is sprake als u vast werk heeft op Terschelling voor minimaal 18 uur per week. Het werk moet verband houden met Terschelling. Ook moet het noodzakelijk zijn dat er voor het verrichten van dat werk op Terschelling gewoond wordt. Economische binding wordt ook aangenomen bij een tijdelijke arbeidsovereenkomst van tenminste 1 jaar waarvan de werkgever verklaard heeft dat het de bedoeling is om het dienstverband voort te zetten. Zelfstandigen zonder personeel moeten aantonen dat zij voor de voorziening in hun (hoofd)bestaan een belang hebben bij vestiging op Terschelling. Daarbij moet sprake zijn van minimaal een vergelijkbare arbeidsomvang als bij een vast dienstverband. In alle gevallen moet dit werk al minimaal 3 maanden zijn verricht voor de aanvraag huisvestingsvergunning.

Voor woningen met een waarde onder de koopprijsgrens is de vruchteloze aanbidding nog van belang. Hiervan is sprake als de woning drie maanden volgens de spelregels uit de Huisvestingsverordening is aangeboden zonder dat de woning wordt verkocht aan iemand die maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden is. Aangevoerd moet worden dat voldaan is aan de regels voor de vruchteloze aanbidding. Meer informatie hierover is verkrijgbaar op het gemeentehuis. Als voldaan is aan de voorschriften voor de vruchteloze aanbidding moet wel een huisvestingsvergunning worden aangevraagd, maar de koper hoeft niet meer te voldoen aan de eisen van maatschappelijke of economische binding.

In de praktijk vallen alle woningen van de enige woningcorporatie op Terschelling, het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, onder de verplichting van de huisvestingsvergunning. Of particuliere huurwoningen hieronder vallen is afhankelijk van de kale huurprijs van de woning. De kale huurprijs moet in redelijke verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Om te beoordelen of dit het geval is wordt het woningwaarderingstelsel als

toetsingskader gehanteerd. Bij een aanvraag om huisvestingsvergunning moet een puntentelling op basis van het woningwaarderingssysteem worden aangeleverd.

Aanvraagformulier huisvestingsvergunning

Het aanvraagformulier voor de huisvestingsvergunning vindt u op onze website www.terchelling.nl. In de toelichting staat vermeld welke gegevens u bij de aanvraag in moet dienen.

Komt u niet in aanmerking voor een vergunning dan mag u de woning niet bewonen.

De vergunning moet verleend zijn voordat u de woning kunt gaan bewonen. Vraag de vergunning dan ook tijdig aan.

Gebruik als tweede woning

Voor alle woningen op Terschelling geldt dat zij niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Hiervan is sprake als iemand een woning op Terschelling bewoont, maar zijn hoofdverblijf elders heeft. De woning op Terschelling moet fungeren als "centrum van sociale en maatschappelijke activiteiten". Uit het geheel van feiten en omstandigheden moet blijken dat het betreffende adres als het hoofdverblijf fungeert. Dit kan blijken uit bijvoorbeeld:

- Het adres waarop u staat ingeschreven volgens de Wet Basisregistratie Personen (BRP)
- Gegevens van de belastingdienst. Hypotheekrente is uitsluitend aftrekbaar voor het hoofdverblijf van de belastingplichtige. Ook het feit of iemand in de aangifte inkomstenbelasting een adres als woonadres opgeeft kan het bewijs ondersteunen.
- Diverse registraties:
 - kentekenregistratie: op welk adres staat de eigenaar van de auto geregistreerd;
 - nutsbedrijven: is het energiegebruik normaal te noemen;
 - is de adreswijziging doorgegeven aan de adresmutatiedienst van de post;
 - inschrijvingen bij de huisarts of tandarts;
 - bedrijfsverenigingen;
 - adressen van giro- of bankoverschrijvingen;
 - leerplichtadministraties van (andere) gemeenten.

U moet zich inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente waar u in een half jaar meer dan tweederde deel van de tijd verblijft (artikel 26 Wet BRP).

Verhuur aan recreanten

Verhuur van een woning aan recreanten is verboden. In een aantal gevallen mag wel een deel van de woning aan recreanten worden verhuurd. U kunt de gemeente vragen voor welke woningen dit mogelijk kan zijn.

Samenvoegen, splitsen en onttrekken van woonruimte

Zonder vergunning van de gemeente mag u niet twee of meer woningen samenvoegen tot één woning. Ook mag u een bestaande woning niet zonder vergunning in meerdere (woon)gedeelten splitsen of zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimte. Tenslotte heeft u een vergunning nodig als u (deel) van de woning voor iets anders dan voor permanente woonruimte gaat gebruiken (onttrekken van woonruimte).

Wat zegt het bestemmingsplan?

Wij raden u aan vooraf te informeren naar de bestemming als u overweegt een woning of een kavel bouwgrond te kopen op Terschelling. Soms is het namelijk onduidelijk of een pand als woning of als recreatiewoning moet worden aangemerkt. Dit onderscheid is van belang omdat het niet toegestaan is om in een recreatiewoning te wonen.

Verkopen en verhuren van een woning

Iemand die een woning op Terschelling gaat verkopen of verhuren moet met bovenstaande regels op dezelfde wijze als kopers en huurders rekening houden.

Verhuurvergunning opkoopbescherming

Koopt u na 1 juli 2023 een woning op Terschelling en wilt u deze woning verhuren? In veel gevallen mag dat alleen nog met een Verhuurvergunning opkoopbescherming. Meer informatie, het aanvraagformulier voor deze vergunning en de bijlagen die u daarbij moet indienen vindt u op de website van de gemeente.