stec groep



Concept Huisvestingsverordening 2024-2028 Schiermonnikoog

Maartje Lucassen
2 april 2024

stec groep



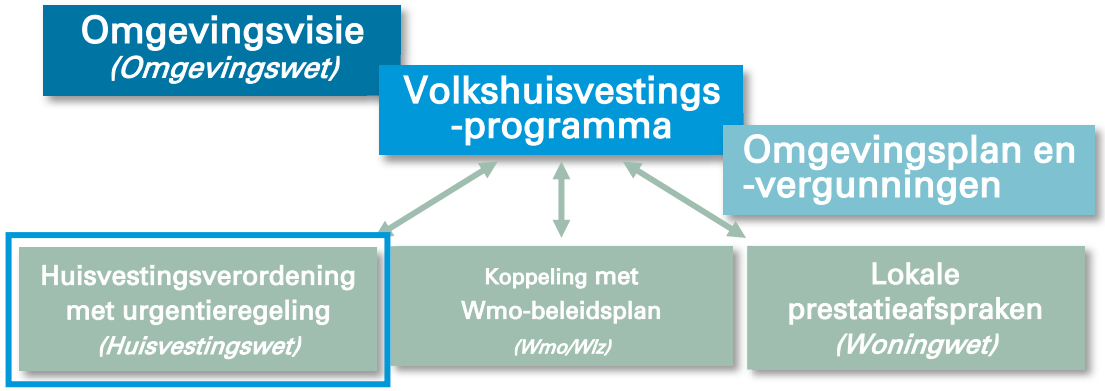
Vanavond op de agenda

- **Rijk pakt regie op volkshuisvesting:** meer sturingsinstrumenten voor gemeenten
- **Grondslag huisvestingverordening:** wanneer en waarvoor inzetten?
- **Belangrijkste wijzigingen in:** Huisvestingsverordening 2024-2028
- **Wat doen we nu nog niet?**
- **Vragen?**

stec groep

Huisvestingsverordening straks verplicht instrument voor gemeenten

- Rijk pakt met Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende programma's regie op Volkshuisvesting
- ''Een thuis voor iedereen''
- Wettelijke verankering in: (concept) Wet regie op volkshuisvesting
- Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling voor specifieke aandachtsgroepen te hebben (in huisvestings-verordening)







stec groep

Schaarste en leefbaarheid grondslag voor huisvestingsverordening

- Met huisvestingsverordening sturen op evenwichtige en rechtvaardige verdeling **betaalbare** woningen
- Noodzakelijke grondslag voor sturing: **schaarste** en/of **leefbaarheid**
- In principe: tot middenhuur (€ 1.100) en betaalbare koop (€ 390.000)
- Schiermonnikoog: op basis van 2/3 voorraad methode (conform VNG)
- Grens hoger zetten kan, maar dan verdwijnt wettelijk verplichte onderbouwing = **risico!**



stec
groep

Belangrijkste wijzigingen



6 belangrijke wijzigingen

- Prijsgrens
- Opkoopbescherming
- Voorrang vitale beroepsgroepen
- Definitie maatschappelijke binding
- Uitzondering wooncoöperaties
- Inschrijfsysteem en toewijzing

stec groep

Grens huisvestingsverordening op WOZ-waarde van € 520.000

- Van koopprijs naar WOZ-waarde (conform Ameland)
- WOZ-waarde is objectiever (kenmerken en verkoopcijfers)
- Voorkomen prijsopdrijvende effecten en ontduiken vergunningplicht
- Op basis van 2/3 voorraad methode (conform VNG) is tot een WOZ-waarde van € 520.000 betaalbaar
- **Doel:** zoveel mogelijk betaalbare woningen beschikbaar houden voor economisch en maatschappelijk gebonden eilanders



stec groep

Opkoopbescherming toegevoegd op grond van schaarste en leefbaarheid

- Betaalbare woningen (€ 520.000 WOZ) mogen vier jaar na aankoop niet verhuurd worden. Kopers moeten er zelf gaan wonen
- Dit beschermt betaalbare woningen tegen opkoop en (dure) verhuur
- Werkingsgebied heel Schiermonnikoog
- **Doel 1:** zoveel mogelijk betaalbare woningen beschikbaar houden voor economisch en maatschappelijk gebonden eilanders
- **Doel 2:** leefbaarheid woonomgeving behouden



stec groep

Voorrang bij toewijzing voor onderwijzers en zorgmedewerkers

- Nieuw in Huisvestingswet 2014: optie om vitale beroepsgroepen voorrang te geven bij toewijzing betaalbare woningen
- Voorstel Schiermonnikoog: onderwijzers en zorgmedewerkers
- Voorrang bij minimaal 28 uur werken óp Schiermonnikoog én bij aanwezigheid huisvestingsprobleem
- College kan beroepsgroepen en voorwaarden aanscherpen.
- **Doel:** beroepsgroepen waar het meest tekort aan is huisvesten

stec groep

Definitie maatschappelijke binding ingeperkt

Oude definitie maatschappelijke binding

"Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest"

- **Voorstel:** inperken tot dat maatschappelijke binding alleen geldt als woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is of de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene was.

- **Doel:** concretere definitie en uitsluiting studenten voorkomen

stec groep

Wooncoöperaties krijgen uitzondering op voorrangsregels

- Voorrangsregels verordening zijn niet van toepassing op sociale huur woningen die in bezit zijn van wooncoöperaties
- Een huisvestingsvergunning is en blijft wel verplicht voor leden van een wooncoöperatie (economisch en maatschappelijk geboden)
- Werken met zelfbouwregister (Didam-proof)
- **Doel:** mogelijk maken dat groepen met dezelfde woonwens (conform gedachtegoed wooncoöperatie) bij elkaar kunnen wonen



stec groep

College blijft inschrijfsysteem bijhouden en toewijzing regelen

- Woning Toewijzing Commissie is gestopt per april 2023
- College selecteert sindsdien woningzoekenden en legt deze voor aan WoonFriesland
- Bijhouden en selecteren zorgt voor grote administratieve last. Daarom wens om dit extern te laten uitvoeren
- WoonFriesland kan systematiek verordening alleen niet volgen (dan alleen toewijzen op inschrijfduur en niet meer op woninggrootte)
- **Daarom**: college zet werkzaamheden voort

Wat doen we nu nog niet?

stec groep

Toeristische verhuur van woonruimte niet opgenomen

- Reguleren van toeristische verhuur is mogelijk in verordening om ongewenste neveneffecten en woonoverlast te voorkomen
- Met registratie-, meld- en of vergunningplicht. Daarmee kan woonruimte, onder voorwaarden, toeristische verhuurd worden
- Op Schiermonnikoog is toeristische verhuur geregeld in het Omgevingsplan
- Dit is ook het primaire document waarin dit geregeld moet worden (als dit kan)



stec groep

Verplichte urgentieverordening nu nog niet opgenomen

- Friese Waddeneiland zijn over verplichte urgentieverordening nog in gesprek met het ministerie en overige Friese gemeenten
- Informatie hierover volgt zodra meer bekend/duidelijk is over uitkomst van deze gesprekken
- Wordt dus nog vervolgd…

stec
groep



stec
groep

Contact opnemen?

Maartje Lucassen
06 52 56 79 68
m.lucassen@stec.nl

www.stec.nl

