

Beantwoording vragen n.a.v. concept

huisvestingsverordening Raadsvergadering 2 april 2024

1. Procedure :In het besluit wordt gemeld dat er op 23 april (oordeelsvormend) wordt besloten. Hoe verhoudt zich dit met uw BOB-systeem. Besluitvorming kan niet eerder dan in een besluitvormende raadsvergadering in mei. Daarbij komt dat deze huisvestingsverordening een theoretische looptijd heeft tot eind 2024. En er nog bezwaarschriften aangaande het nieuwe bestemmingsplan bij de RvS ter beoordeling liggen. Dus wat is de haast. Zorgvuldigheid voorop!

Het BOB systeem wordt gevolgd na de inzage periode: 18 juni oordeelsvormend en 9 juli besluitvormend. Het proces rondom de herziening van de huisvestingsverordening is begin 2023 al opgestart. Er is in de afgelopen periode zorgvuldig gekeken naar de huisvestingsverordening en de voorgenomen wijzigingen. De behandeling van de beroepen tegen het bestemmingsplan Schiermonnikoog – Dorp staat los van de behandeling van de huisvestingsverordening.

2. Huisvestingsverordening : inzet van het instrumentarium door de gemeente na het aantonen van de schaarste aan woningen... Of moeten we zeggen betaalbare woningen? Goedkope en middeldure woningen: Welke WOZ waarde gelden er voor deze woningen?

In de extra toelichting (bijlage) wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald.

3. Prijsgrens waar een huisvestingsvergunning verplicht is wordt opgetrokken naar € 520.000. Er wordt dus verondersteld dat er in het segment tot die prijsgrens schaarste is. Maar is het reëel om te veronderstellen dat dit het segment is wat betaalbaar is voor de doelgroep? Woonvisie geeft aan dat het maximale bedrag voor een betaalbare woning op Schiermonnikoog wat bereikbaar is voor de doelgroep € 300.000 is. Welk doel probeert men te bereiken om de prijsgrens zo op te trekken?

De resultaten vanuit de woonvisie geven aan dat een groot deel van de respondenten een woning zoekt in de prijsklasse tot € 300.000,-. Echter, een vergelijkbaar aantal respondenten geven aan geïnteresseerd te zijn in een koopwoning tussen de €300.000 en €500.000. Het doel is dat ook de woningen in deze prijsklassen in beginsel makkelijker aangekocht kunnen worden door economisch/maatschappelijk gebonden woningzoekenden.

Het doel van het vastleggen van deze grens is daarnaast het beperken van de prijsopdrijvende werking die de kooprijsgrens op dit moment veroorzaakt.

4. Opkoopbescherming: Wanneer een particulier hier een huis koopt en verhuurt aan een persoon die hier ingeschreven staat in de BAG en dus economisch - maatschappelijk gebonden is, biedt dit toch een bijdrage aan de oplossing voor het woonprobleem. Hoe ziet de raad/college dit?

Het college ziet een (groeïend) tekort aan koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat koopwoningen niet

zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

5. Een particuliere koper kan zijn huis aanbieden aan iemand uit de vitale doelgroep. Kan dit? En hoe wordt dit geregeld?

In de basis is dit niet mogelijk onder de voorwaarden van de concept huisvestingsverordening. De voorrang voor vitale beroepsgroepen geldt alleen voor woningen van de corporatie. Wel stelt de verordening dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen kan worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt (artikel 26, lid 2).

6. Een koper moet zijn huis zelf bewonen. Hoe wordt dit gecontroleerd? Inschrijving in het BAG en zijn sociale activiteiten. Hoe wordt dit laatste gecontroleerd? Wat zijn hiervoor de normen? Gevaar van inbreuk op de persoonlijke levensstijl?

Een inschrijving van bewoning wordt gedaan in de BRP (Basisregistratie Personen). Bij een inschrijving vraagt de gemeente om bewijsstukken om aan te tonen dat de persoon op dit adres woont. Bewijsstukken kunnen zijn: huurovereenkomst, betaalbewijzen, recente poststukken, bankoverzichten, arbeidsovereenkomst etc.

7. Vorrangsregeling voor de vitale beroepsgroepen: onderwijzers en zorgmedewerkers. Hoe is dit te verdedigen tov personen die in andere sectoren werkzaam zijn? Zou het niet beter zijn dat die sectoren zorgen voor eigen woningen/woonverblijven? Bv door samen in plan OOST een aantal eigen woningen/appartementen te bouwen. Of huisvesting bij de nieuw te bouwen school?

Het bouwen voor specifieke beroepsgroepen wordt meegenomen bij de inventarisatie van het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de vastgestelde woonvisie. Mogelijk leidt dit in de toekomst tot een wijziging van deze voorrangsregeling. In de huidige situatie vindt het college het van belang dat urgent personeel in het onderwijs en de zorg voorrang krijgt op een woonruimte.

8. Inschrijving en toewijzing op de huidige manier (door het college) is in strijd met het convenant wat destijds is afgesloten met de woningcorporatie? Oplossing: Opnieuw opzetten van een onafhankelijke toewijzingscommissie of aan Woonfriesland overlaten met de afspraak dat de huizen alleen aan personen worden toegewezen die ingeschreven staan in de BAG. En dus economisch/maatschappelijk gebonden zijn aan Schiermonnikoog.

Op de nieuwe werkwijze is een akkoord gegeven door woningcorporatie WoonFriesland. Er zijn gesprekken gevoerd met WoonFriesland over het overnemen van de toewijzing voor woningen. WoonFriesland ziet echter geen mogelijkheden om de woningen toe te wijzen op de criteria die genoemd staan in de concept Huisvestingsverordening. Met het oog op passend toewijzen is het daarom ongewenst om dit door WoonFriesland uit te laten voeren.

9. Het is vreemd dat een gemeente die veel toeristische verhuur kent de wet toeristische verhuur van woonruimte niet integreert en betreft bij de behandeling van zijn huisvestingsverordening. Hoeveel raadsleden hebben zich ondertussen in deze wet verdiept?

Dit is een vraag voor de gemeenteraad.

10. Hoe heeft deze gemeente de recreatieve verhuur op dit moment gereguleerd?

De regulatie van toeristische verhuur loopt primair via de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het Omgevingsplan aan bouwwerken en gronden biedt. Aanvullend daarop reguleert de Huisvestingsverordening, ook de recreatieve verhuur, maar dan vanuit het aspect van schaarste aan woningen of woningtypen binnen de reguliere woningvoorraad.

11. Er wordt gesproken over ons omgevingsplan. We hebben op dit moment een bestemmingsplan, wat nog bij de Raad van State behandeld wordt. Is er een verschil in de verhouding van een huisvestingverordening met een bestemmingsplan of met een omgevingsplan? En zo ja, welk verschil?

Het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt welk recht van toepassing is. Het oude recht (Wro) blijft, tot het besluit onherroepelijk is, van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan. Strikt genomen hebben we dus een tijdelijk omgevingsplan voor het buitengebied en een bestemmingsplan dat nog niet onherroepelijk is voor het dorp. Een onherroepelijk bestemmingsplan wordt van rechtswege een omgevingsplan. De huisvestingsverordening is een op zichzelf staande verordening.

12. Permanente bewoning: inschrijving in de BAG en het daadwerkelijk gebruik van de woning. Welke middelen heeft u om dit laatste controleren?

Een middel voor controle op bewoning is een adresonderzoek. Een adresonderzoek wordt gestart naar aanleiding van een melding (dit kan vanuit een burger, interne melding, of extern zoals belastingdienst, DUO, IND, zorgverzekeraar, andere gemeente etc.). Een adresonderzoek bestaat uit verschillende onderdelen, zoals; het zoeken van contact met de burger, bureauonderzoek, huisbezoek door toezichthouders.

Een adresonderzoek kan verschillende uitkomsten hebben zoals bewoning op het adres is juist, persoon is vertrokken naar andere gemeente, persoon reageert niet en wordt uitgeschreven naar 'vertrokken onbekend waarheen'.

13. Artikel 3: bekendmaking aanbod woonruimte. 2. Bekendmaking WOZ waarde. De vrije woningmarkt wordt op slot gezet. Het geringe aantal verkopen van woningen en de beperkte woningmarkt geeft een vertekend beeld en bepaalt op een onnatuurlijke wijze de WOZ waarden. Dit is niet terecht. Marktwerving verstoord en ook de financiële planning van de verkopers wordt benadeeld.

In de extra toelichting (bijlage) wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald.

14. Artikel 7: aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning f. bij vererving of schenking: WOZ waarde van de betrekken woonruimte. Krijgt een erfgenaam, die op het moment van vererving niet ingeschreven staat in het BAG een huisvestingsvergunning wanneer de WOZ waarde van de te betrekken woonruimte lager is dan € 520.000?

Bij vererving van een woning onder een WOZ-waarde van € 520.000 dient de nieuwe bewoner een Huisvestingsvergunning aan te vragen. Indien niet voldaan aan de economische of maatschappelijke binding kan deze woning niet worden bewoond door de erfgenaam.

15. Artikel 13 c. omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Vb Personeelsverblijven. Naast huisvestingsvergunning ook een omgevingsvergunning ?

Voor de vergunningen bedoeld in Hoofdstuk 4 kan het zijn – afhankelijk van de aard van de wijziging in de woonruimte – dat ook een omgevingsvergunning vereist is. Op grond van het plan Schiermonnikoog – Dorp zijn nieuwe personeelsverblijven niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is altijd een omgevingsvergunning nodig voor het gebruik en wellicht ook voor het bouwen, indien er vergunningplichtige bouwactiviteiten worden uitgevoerd.

16. Algemeen: Voor het bepalen van de schaarste is daarbij rekening gehouden met het aantal, in het afgelopen jaar, verkochte woningen in de gemeente. De grens van middelduur en duur ligt op 2/3 van de verkochte woningvoorraad (€ 520.000). Er zijn daarmee redenen om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden. Uitleg: Hoeveel woningen zijn er in het afgelopen jaar verkocht? Hoeveel woningen met een recreatieve bestemming zijn dat? 2/3 van dit aandeel heeft een waarde van meer dan € 520.000. Ligt dit aan de bestemming van de verkochte woningen? Dus geen realistische benadering voor woningen met een permanent woonbestemming.

In de extra toelichting (bijlage) wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald.

17. Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van vrijkomende huurwoningen en koopwoningen tot een WOZ-waarde van €520.000. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het vrijkomende aanbod aan woonruimte wordt toegewezen aan degene die deze woonruimte het hardst nodig hebben en dat onder andere de huurprijs en oppervlakte van de woning passend is voor het huishouden dat de woonruimte in gebruik neemt. Woonvisie: € 300.000 hoogst haalbare. Dus niet passend voor de situatie op Schiermonnikoog.

In de extra toelichting (bijlage) wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald. In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen. Wanneer er geen interesse van economisch/maatschappelijk

gebonden huishoudens is voor de woning staat het de woningeigenaar vrij om te woning aan te bieden op eenieder.

18. Op Schiermonnikoog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park Schiermonnikoog, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Momenteel zijn er vijf inbreidingslocaties in beeld. Op deze locaties kunnen mogelijk tot 2030 in totaal ongeveer 50 nieuwe woningen gebouwd worden. Graag een realistische onderbouwing, planning en verdeling over het aantal woningen per inbreidingslocatie.

Een eerst aanzet voor de invulling van de verschillende inbreidingslocaties is opgenomen in de Woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog'. Een nadere uitwerking hiervan volgt later.

19. Onttrekkingsvergunning. Van onttrekking van een woonruimte aan de woonruimtevoorraad is sprake indien de betreffende woonruimte door een handeling niet langer geschikt of bestemd is voor permanente bewoning. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de woonruimte wordt gesloopt, maar ook indien de woonruimte niet feitelijk wordt bewoond, bijvoorbeeld omdat de woonruimte voor andere (zakelijke) doeleinden wordt gebruikt. Voor alle gevallen van onttrekking van woonruimte is een onttrekkingsvergunning vereist. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Ook voor het toeristisch gebruik (geheel of gedeeltelijke onttrekking) moet er dus een onttrekkingsvergunning zijn. In het nieuwe bestemmingsplan zijn er bepalingen opgenomen voor een aantal gevallen van gehele of gedeeltelijke onttrekking van de bestemming wonen. Deze gevallen krijgen dus nu ook een onttrekkingsvergunning vanuit de huisvestingsverordening?

Ook in de bestaande situatie is een onttrekkingsvergunning nodig. Naast deze toestemming gelden ook vanuit het ruimtelijk spoor (bestemmingsplan/omgevingsplan) regels voor recreatieve bewoning binnen een woonfunctie. De ruimtelijke regels en de huisvestingsverordening zijn twee stelsels die naast elkaar bestaan.

20. Omzettingsvergunning: Geldt dus voor personeelsverblijven. Wat zijn de voorschriften die hieraan verbonden zijn?

Zie hiervoor Hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening. Vanuit het bestemmingsplan gelden ook voorwaarden waaraan wordt getoetst. Zie hiervoor artikel 36 van het plan Schiermonnikoog – Dorp.

21. Opkoopbescherming: Omzetting van goedkope en middeldure koopwoning in een huurwoning. Welke WOZ waarde geldt er respectievelijk voor goedkope en middeldure woningen en welke huur passen hier respectievelijk bij? Sociale huur: € 808,06 -€ 879,66. Middenhuur (vrije sector 136 - 187 punten): € 1026,71 per maand.

Het gaat hierbij om woningen tot een WOZ-waarde van € 520.000. Welke huurprijs past bij de woning is afhankelijk van een heel aantal kenmerken (grootte kamers, voorzieningen, energielabel, etc.), naast de WOZ-waarde. De vraag welke

huurprijzen passen bij goedkope en middeldure woningen is dus niet zo eenvoudig te beantwoorden.

22. Op grond van de Huisvestingswet kan onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand. Voorheen was dit belang in de Huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog opgenomen. De beoordeling of sprake is van een geordend woon- en leefmilieu wordt nu echter gezien als een afweging die enkel via het ruimtelijk spoor, het omgevingsplan, dient plaats te vinden. In deze Huisvestingsverordening is deze weigeringsgrond daarom niet meer opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over de juridische grondslag en reikwijdte van vergunningplichten. Bv bij personeelsverblijven. Daarom moeten de voorwaarden in de omgevingsvergunning opnieuw bekeken worden. Hier wordt op dit moment onvoldoende / weinig aandacht geschonken aan het effect van dergelijke bewoning op de omgeving!

Artikel 36 van het plan Schiermonnikoog – Dorp biedt naar onze mening voldoende handvatten om een gedegen afweging te maken over de toelaatbaarheid van personeelsverblijven.

23. Artikel 29: Intrekking oude verordening en overgangsrecht. In de huisvestingsverordening 2020-2024: artikel 32. Verwijzing van de besluiten in het kader van de huisvestingsverordening 2011, 2015 en 2019 aangaande de “tweede woninglijst” blijven onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt. Deze verwijzing is verdwenen. Welke reden?

Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen ons inziens thuis in het ruimtelijk domein en dus sec in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden. Daardoor wordt in het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 29, niet meer specifiek de lijst benoemd. Wel valt deze lijst onder de noemer “*genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening*”. Dit zullen wij toevoegen aan de toelichting.

