

WOZ-waarde en actuele (WOZ)waarde in de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog.

- De WOZ-waarde wordt binnen de Huisvestingsverordening gebruikt om de reikwijdte van de verordening te bepalen. Zie artikel 2 en artikel 23. Daarmee wordt bepaald welke woningen vergunningplichtig zijn wat betreft de huisvestingsvergunning en de opkoopbescherming (verhuurvergunning). De WOZ-waarde wordt gedefinieerd in artikel 1 van de verordening.
- Artikel 4 regelt de zogenaamde ‘vruchteloze aanbidding’. In dit artikel wordt verwezen naar artikel 17 van de Huisvestingswet 2014. In artikel 17 van de Huisvestingswet 2024 wordt verwezen naar de Wet WOZ. In artikel 4 van de Huisvestingsverordening komt de term WOZ-waarde niet voor. In de artikelsgewijze toelichting¹ van de wetgever op artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 wordt duidelijk toegelicht dat een woning in het geval van een vruchteloze aanbidding te koop moet worden aangeboden voor een realistische - marktconforme - prijs. Tijdens de besprekingen van de Huisvestingsverordening is deze realistische waarde ook wel aangehaald als de ‘actuele WOZ-waarde’. Dit is een term die in de praktijk niet gebruikt wordt, maar waar de actuele waarde van de woning op het moment van verkoop mee bedoeld werd. Immers, de WOZ-waarde vastgesteld op 1 januari door de gemeente heeft ook als doelstelling de marktwaarde van de woning op die datum weer te geven.
- Samenvattend: de WOZ-waarde van een woning (vastgesteld door de gemeente op 1 januari) wordt gebruikt om vast te stellen óf een woning vergunningplichtig is. Om af te kunnen wijken van de vereisten voor de Huisvestingsvergunning is het voor deze categorie woningen verplicht de woning vruchteloos aan te bieden. De woning is vruchteloos aangeboden als er gedurende 13 weken geen geïnteresseerden zijn voor de woning wanneer deze is aangeboden voor een realistische - marktconforme - prijs. Dit kan de bekende WOZ-waarde zijn, maar er kan ook gekozen worden voor een onafhankelijke taxatie, waarmee de actuele waarde vastgesteld wordt.
- Het kader dat door uw gemeenteraad is vastgesteld in de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 - 2028 wat betreft de vruchteloze aanbidding gaat dus uit van het aanbieden van de woning voor een marktconforme prijs. De artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingswet 2014 maakt ook duidelijk dat dit de bedoeling is geweest van de wetgever. Om de procedure rondom een taxatie voor de vruchteloze aanbidding eerlijk en transparant weer te geven heeft het college nadere (beleids)regels vastgesteld.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ‘Leeswijzer Huisvestingswet 2014’, p. 34