

d.d. 15 juli 2024

Het voorstel Huisvestingsverordening 2024-2028 zorgt voor -zoals de Leeuwarder Courant vrijdag 12 juli berichtte- Commotie op Schier....

Wethouder Hagen gaf daarin toe dat de kritiek op de communicatie terecht was, en dat daarom de besluitvorming met een week is uitgesteld. Er kwam een Extra uitlegbrief en maandag konden mensen die het niet begrijpen nog eens langskomen. Maar het gaat natuurlijk niet alleen over niet begrijpen: veel woningeigenaren die een huis bezitten en dat huis eventueel op enig moment willen of moeten verkopen, snappen heel goed wat er dan staat te gebeuren – dat geeft de wethouder in het artikel ook ruiterlijk toe: 'Ja, dit kan woningeigenaren geld kosten, omdat sommigen hun woning tegen een lagere prijs moeten aanbieden als ze die willen verkopen.'

Immers de gemeente bepaalt met de huisvestigingsverordening – zoals hij nu voorligt – de maximale koopprijs door WOZ-waarde en maatschappelijk en/of economische binding aan elkaar te knopen. En daar raakt het college de mensen in hun portemonnee. Het voorbeeld (nr 4) in de brief is daar ook duidelijk over: Want als de WOZ-waarde de norm wordt en niet de (ver)koopprijs, dan kan de verkopende partij er wel meer dan de € 50.000,- bij in schieten.

Want met de methode van de VNG meent het college niet alleen de WOZ-waarde als uitgangspunt te moeten nemen. Het college vindt ook dat het van jaar tot jaar bezien moet worden of die WOZ-waarde in de huisvestingsverordening hoger of lager moet worden gesteld.

De VNG-methode zegt echter ook dat het om 'schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen' moet gaan. En wat zijn hier en elders in het land goedkope en middeldure koopwoningen?

Het college zegt daarover onderzoek/een steekproef te hebben uitgevoerd in een aantal Nederlands gemeenten en dat de grens tussen middelduur en duur daarmee op € 520.000,- uitkomt voor Schiermonnikoog.

Dat grens-onderzoek is discutabel. Schiermonnikoog is en blijft een uniek eiland, met heel veel verschillende huizen, waar de WOZ-waarde en de realistische prijzen (want verkoopprijzen zijn reële prijzen) nogal van elkaar afwijken. En een eigenaar van een woning zou de vrijheid moeten hebben om zijn woning aan te bieden en te verkopen aan de hoogste bidder. De meeste woningeigenaren hebben hard gewerkt om van hun destijds aangekochte woning een fatsoenlijke, comfortabele woning te maken, hebben er geld en tijd in gestoken en mag rekenen op een marktprijs/koopprijs. Hun huis is ook een pensioenpot om het maar even populair te zeggen. Het college vindt dat kennelijk geen valide argument.

**Volgens het RVO is een middeldure woning, een woning die nog te betalen is voor 1,5 -2 keer modaal: € 270.000 – € 390.000 (inclusief de gelden voorwaarden en normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie, starterlening en eventuele verduurzamingssubsidie).*

d.d. 15 juli 2024

Ons Belang is van mening dat we terug moeten naar de bedoeling. De bedoeling van de huisvestingswet en -verordening.

De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'. Daarnaast kunnen op basis van het criterium 'leefbaarheid' nadere regels worden gesteld.

*Als de gemeente toewijzingsregels wil hanteren, moet zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Deze verordening mag voor maximaal 4 jaar worden vastgesteld. In die periode is het de bedoeling dat een gemeente de structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. Als dat niet of onvoldoende lukt, dan kan de gemeenteraad na 4 jaar uiteraard wel opnieuw een verordening vaststellen. De Huisvestingswet ziet toe op regulering van de huurmarkt. Een gemeente mag toewijzingsregels vaststellen voor de goedkopere huurwoningenvoorraad. Gemeenten mogen zelf bepalen wat de goedkope, en dus vergunningplichtige, voorraad is. **Regulering van de koopwoningmarkt is niet toegestaan.***

En dat is wat het college nu wel voorstaat. Ons Belang is niet tegen het bepalen van een koopgrens, de huidige verordening voorziet daar nu ook al in en is qua prijsvoering al bovengemiddeld), maar de koopwoningmarkt beïnvloeden gaat Ons Belang veel te ver en bovendien mag het niet volgens de uitgangspunten van de Huisvestingswet.

Gaat het alleen om de WOZ-waarde vs Koopwaarde in de huisvestingsverordening? Zeker niet.

Op vragen van Ons Belang met betrekking tot het verspoelen en beter invoeren van de **hospita-regeling** (iets wat oud minister de Jonge ingezet heeft en bij verschillende gemeenten al is ingevoerd en het rijk in augustus gaat promoten) kregen we de beantwoording van 28 juni 2024. Gesteld wordt dat het volgens het bestemmingsplan een woning slechts door één huishouden mag worden bewoond, en dat er afgeweken mag worden voor het tijdelijk huisvesten van personen werkzaam binnen de gemeente Schiermonnikoog. 'Het gebruik kan onder voorwaarden worden toegestaan.' Ook de toevoeging (antwoord op de vraag mbt kamerverhuur) is onvoldoende duidelijk: 'het zal dan altijd maatwerk zijn.' De mogelijke criteria voor maatwerk – die toch vooraf voor een ieder duidelijk zou moeten zijn – worden niet aan de raad voorgelegd. En dat is vreemd; immers de raad bepaalt welke ruimtelijke/planologische kaders er zijn.

d.d. 15 juli 2024

Het rijk is momenteel bezig met de voorbereidingen van de wetwijziging hospitaverhuur. Reden daarvoor is dat het verhuren van woonruimte kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen. Daarnaast biedt het een verhuurder extra inkomsten en worden de sociale contacten vergroot. Uit publieksonderzoek blijkt dat er landelijk potentie is voor hospitaverhuur. Dat zal op Schiermonnikoog niet anders zijn.

Wanneer iemand 25% van zijn/haar woning recreatief wil verhuren is een melding daarvan voldoende. Iemand met een woning van 120 m² kan dus 30 m² recreatief verhuren, laten we zeggen 2 (slaap)kamers als B&B in de markt zetten. Iemand met eenzelfde woninggrootte kan ook tijdelijk personeel huisvesten, mits er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd (een extra drempel). Maar verhuren mag niet als iemand dat voor onbepaalde tijd wil doen en daarbij wil bijdragen aan het oplossen van de woningnood. Hij/zij zal bij het college op bezoek moeten gaan, want dan moet er een omgevingsvergunning aangevraagd worden en zal er buitenplans moeten worden afgeweken. Het uitgangspunt van de Omgevingswet is echter dat er met de initiatiefnemer moet worden meegedacht: Voor zowel planvorming als vergunningverlening vraagt de omgevingswet om een integrale afweging, met als uitgangspunt: 'Hoe kunnen we dit initiatief mogelijk maken? En daar geeft het college geen antwoord op. Ons Belang vindt dat het college op z'n minst de regels in het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening zodanig moet aanpassen dat -inspelend op de nieuwe wet- en regelgeving van het rijk - potentiële hospita's helpt bij de realisatie van kamerverhuur.

En hoe zit het met **vererving**? De huisvestingsverordening – zoals die voorligt – is daar niet duidelijk over. Tijdens het technisch vragenuur stelde we dan ook de vraag hoe het college vererving en bewoning precies ziet. "Dat is nog een proces, dat moeten we nog verder ontwikkelen." Die beantwoording is naar de opinie van Ons Belang onvoldoende. Daar waar tot nu 1^e en 2^e graads familieleden die een huis erven op Schiermonnikoog ruim de gelegenheid krijgen om na te denken (en te ervaren) over een leven op Schiermonnikoog is dit in de voorliggende huisvestingsverordening onduidelijk voor 1^e graads familieleden en zijn 2^e graads familieleden niet eens meer genoemd (m.a.w. die worden gedwongen te verkopen, want zij zullen geen huisvestingsvergunning krijgen). En spelregels moeten vooraf duidelijk gemaakt worden en niet tijdens het spel.

d.d. 15 juli 2024

Artikel 29 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Nieuw in deze huisvestingsverordening is lid 3 van artikel 29. In afwijking van het bepaalde in lid 2 geldt dat verleende vergunningen, ontheffingen en genomen besluiten op grond van oude regelgeving komen te vervallen, indien het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan zich tegen dit gebruik verzet. (lid 2 zegt dat vergunning en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening).

Daar heeft het college een specifieke bedoeling mee: een aantal eigenaren van 'de 80 woningen' worden door het opnemen van lid 3 benadeeld: immers het college wil de toezeggingen uit 2009 (brieven aan de eigenaren) teniet doen. Niet voor niks hebben eigenaren zich gemeld bij de Raad van State voor bezwaar of voorlopige voorziening. En.. de Raad van State heeft nog geen uitspraak hierover gedaan. Ook het herstelbesluit bestemmingsplan Verbrede reikwijdte dorp is nog niet definitief vastgesteld. En ook al zou deze vastgesteld zijn/worden dan is daar door iedereen van het eiland (opnieuw) bezwaar tegen aan te tekenen. Het kan niet zo zijn dat de huisvestingsverordening al vastgesteld gaat worden inclusief lid 3 van artikel 29 terwijl de spelregels (omgevingsplan)

1. zijn gewijzigd;
2. nog onder behandeling zijn van de RvS en
3. er bezwaar kan worden ingediend.

Ten slotte

Ons Belang heeft gevraagd om duidelijkheid, eerlijkheid, rechtvaardigheid en gelijk speelveld. Op alle fronten heeft het college -naar de opvatting van Ons Belang- steken laten vallen.

Ons Belang doet opnieuw de oproep: laten we als raad besluiten de huisvestingsverordening op 16 juli niet vast te stellen. Laten we als raad besluiten de tijd te nemen om recht te doen aan de (financiële) zorgen en kritiek van onze inwoners. Laten we besluiten het college te vragen met nieuwe voorstellen te komen met betrekking tot de koopprijsgrens (en de WOZ-waarde grens los te laten) en de hospita-regeling modern op te pakken en te integreren in de huisvestingsverordening. Laten we besluiten het college te vragen om de vererving voor 1^e en 2^e graads familieleden fatsoenlijk te regelen. Laten we besluiten om het college te vragen artikel 29, lid 3 te schrappen. Laten we besluiten de eigenaren van de 80 woningen als gelijke monniken te behandelen.