Technische vragen nav concept huisvestingsverordening

Raadsvergadering dd 2 april 2024

Verzonden per e-mail aan: postbus20@schiermonnikoog.nl en fractievoorzitters Raad

Geachte leden van de Raad,

Naar aanleiding van de concept huisvestingsverordening 2024-2028 en de bijbehorende documenten wil ik graag meer duidelijkheid en bevestiging met betrekking tot de status van de lijst 2de woningen (lijst 80). Dit laat onverlet de bezwaren in de lopende bodemprocedure bij de Raad van State. De eigenaren staan op het standpunt dat hun toegestane gebruik (sinds 1975!) gestand wordt gedaan.

In de was/wordt tabel met betrekking tot het nieuwe artikel 29 staat '*de vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening*'. Betekent dit dat de besluiten die zijn genomen aangaande de tweede woninglijst zoals vermeld in eerdere en huidige huisvestingsverordeningen onverminderd van kracht blijven? Zo ja, waarom wordt dit dan niet weerspiegeld in de toelichting.

Is er geen onttrekkingsvergunning nodig voor woningen op de lijst van 80 die in het omgevingsplan onder de categorie 'Voorwaardelijk Recreatief Gebruik' vallen? Deze woningen hebben immers een toegestaan recreatief gebruik, waarbij de enige voorwaarde is dat ze niet langer dan een jaar permanent worden bewoond. Blijft dit toegestane gebruik bestaan bij verkoop of vererving?

Recreatieve verhuur. In de begeleidende brief staat '*Het omgevingsplan staat onder voorwaarden verschillende vormen van recreatief gebruik toe'.* Ik neem aan dat de classificatie 'voorwaardelijk recreatief gebruik' hier ook onder valt. Daarmee in lijn neem ik aan dat recreatieve verhuur van deze panden toegestaan blijft, zonder dat daarvoor een vergunning of registratie nodig is. Graag uw bevestiging.

In de raadsbrief wordt gewezen op '*op handen zijnde wijzigingen in het plan Verbrede Reikwijdte'*: kunt u aangeven welke dit zijn. Ik neem aan dat u mede verwijst naar de uitspraak van de voorlopige voorziening, naar het Van der Molenpad en naar de zaak [redacted] Graag ontvang ik meer duidelijkheid of en in hoeverre deze en eventueel andere wijzigingen invloed hebben op de status van de 'tweede woningen'.

Naast deze vragen heb ik een aantal vragen en opmerkingen over andere voorgenomen wijzigingen in de huisvestingsverordening. Graag ontvang ik antwoord op het onderstaande.

Hoe kijkt het de gemeente aan tegen het voornemen om de WOZ waarde als grens voor het vergunningen stelsel te gebruiken:

- Wat zijn de ervaringen op Ameland en waarom gebruiken andere eilanden deze regeling niet? Is hier onderzoek naar gedaan en wat zijn de conclusies?
- Hoe verhoudt de grens van 520000 euro zich tot de categorieën woningzoekenden? Dit wordt in tegenstelling tot wat de gemeente beweert niet overtuigend in de Woonvisie onderbouwd. Er worden relatief weinig woningen verkocht '*er worden maar een paar woningen verkocht*'. Dit is niet per se omdat er sprake is van schaarste, maar omdat het bestand niet erg groot is, evenals het inwonertal en de verhuisambities in een kleine

gemeenschap als Schiermonnikoog. Het overgrote deel (*meer dan 90% van de respondenten in de woonvisie enquête is op zoek naar een sociale huur of koopwoning*) zoekt een goedkope sociale huur of koopwoning (*binnen het koopsegment gaat de voorkeur van de verhuisgeneigde huishoudens uit naar een woning met een marktprijs tot 300.000 euro*) - bron Woonvisie. Recent hebben er woningen te koop gestaan rond de 500.000 euro die lang te koop hebben gestaan. Dit ondersteunt niet de stelling dat er een grote koop behoefte is rond die prijs onder de woningzoekenden. Het is dan ook een prijs die maar door vrij weinig mensen kan worden opgebracht '*de gemiddelde WOZ is 420.000, dit is voor de meeste eilanders niet te betalen*'. Dit is overigens niet uniek voor Schiermonnikoog, maar geldt ook op de vaste wal. De enige oplossing is bouwen (koop en huur) in het echt betaalbare segment voor 90% van de woningzoekenden. In de toelichting op de HVV documenten wordt gerept van 50 nieuw te bouwen woningen, in de woonvisie is dat nog 60, (70-16+6) = 60. In welke mate lost dit aantal de woonbehoefte in van de woningzoekenden op het eiland. Ook rekening houdend met demografische ontwikkelingen (vrijkomende huizen)? Wat is de verwachte bijdrage van het instellen van WOZ grens op 520.000 euro aan het inlossen van de woonbehoefte?

- Het overgrote deel van de woningzoekenden zoekt huur of koop tot 300.000 euro volgens de woonvisie. Is het kiezen van een grens van 520.000 euro dan niet een veel te grote ingreep op de vrije woningmarkt die het doel van betaalbaar wonen niet dichterbij brengt. De gemiddelde WOZ waarde in Nederland is 369.000 euro. Op Schiermonnikoog 417.814 euro. Dit is een verschil van 48.000 euro. Is het dan niet verstandiger om de vergunningsgrens te leggen bij 355.000 (wettelijke grens Nederland) + 48.000 = 403.000 euro. Dat is ook in de buurt van wat voor een eilander als nog net te betalen wordt beschouwd.
- Waarom is de grens van 520.000 euro gekozen in relatie tot de woon/koop behoefte? De gemiddelde waarde van 420.000 is al te duur voor de meeste eilanders (woonvisie). Er wordt gesteld dat dit is op basis van 2/3 van de prijs van de verkochte woningvoorraad. Gezien het beperkte aantal verkochte woningen is dit statistisch zeer instabiel en arbitrair. Mocht er een duur huis verkocht worden dan heeft dit een onevenredig en onrealistische stijging van de WOZ grens tot gevolg. Ik wil graag inzage in de onderbouwing van de 520.000 euro in relatie tot de verkochte panden. Wordt deze grens jaarlijks weer vastgesteld?
- De WOZ-waarde is aantoonbaar onbetrouwbaar en onevenwichtig. Dit zal leiden tot vele bezwaarprocedures. Wil de gemeente dit?
- Na verkoop van een woning stijgt de WOZ waarde in het jaar erna in het algemeen tot rond de verkoopprijs. Dit heeft vaak ook een effect op vergelijkbare panden. Dit zou kunnen betekenen dat een pand daarmee niet meer onder vergunningplicht valt.
- Hoe wordt omgegaan met een dalende WOZ waarde. Is er dan plots sprake van vergunningplicht?
- WOZ wordt een politiek / beleidsinstrument. Dit kan niet de bedoeling zijn.
- Blijft verkoop mogelijk tegen een hogere vraagprijs dan de WOZ waarde?
- Eilanders die hun huis voor de marktprijs willen verkopen worden onnodig beperkt in hun handelen en hoe hoger de WOZ-grens ligt, hoe oneerlijker dit uitpakt tussen verschillende eigenaren. De woningmarkt wordt zo onnodig en onterecht verstoord en beperkt. Slechts 28% van de woningen hebben een WOZ hoger dan 520.000 euro.

Ten slotte:

De opdracht in de context van de Crisis en Herstelwet voor het plan Verbrede Reikwijdte was om in de omgevingswet het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening te integreren om zo meer eenduidigheid en minder doublures te bereiken. Ik heb de indruk dat dit niet gelukt is. Kan de gemeente aangeven hoe zij dit ziet en wat hiervoor de reden is.

Planning / bezwaarmogelijkheden.

Graag ontvang ik een update van de planning van de vervolgstappen in het proces inclusief de zienswijzen en bezwaar mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]