

Aan:

Raadsleden van Schiermonnikoog

Wethouder Hagen

Verzonden via postbus20@schiermonnikoog.nl

Betreft: HVV en Verordening

Beste Raad en College van Schiermonnikoog,

Tijdens verschillende raadsvergaderingen is duidelijk gebleken dat er een grote begripsverwarring is over de regels m.b.t. vruchteloze aanbidding in de HVV en de later uitgegeven Verordening. Het begrip WOZ staat daarin centraal.

Duidelijk is ook wat de gemeente en de Raad wilden bereiken. Namelijk:

- Het voorkomen van een te groot prijsopdrijvend effect zoals dat deels in de oude transactie waarde regeling zat (voorgaande HVV)
- Het komen tot een grens voor de vergunningplicht voor een koopwoning om zo voorrang te verlenen aan mensen met een economische / maatschappelijke binding met het eiland.
- het 'fair' behandelen van een eigenaar/verkoper van een huis zodat hij niet gebonden is aan een te lage WOZ waarde.

De verwarring spitst zich nu toe op de definities van de verschillende waarde begrippen die worden gehanteerd.

Volgens mij kan dit prima opgelost worden:

- **WOZ waarde** is de waarde zoals die normaal wordt gehanteerd inzake belastingen. Deze wordt elk jaar op 1 januari vastgesteld en is dan in feite al 1 jaar oud.
- Het gehanteerde begrip actuele-WOZ waarde laten vervallen. De actuele WOZ waarde is namelijk officieel die van 1 januari en die kan niet tussentijds aangepast worden.
- Het idee van een reële actuele waarde laten vaststellen door een onafhankelijke taxateur/makelaar te vervatten in de term '**grenswaarde**'. De grenswaarde bepaalt de vergunningsplicht: beneden een waarde van 520K is er een vergunningplicht, daarboven niet. Als er geen grenswaarde is bepaald, dan blijft de WOZ waarde leidend voor de vergunningsplicht. De WOZ waarde is dan de grenswaarde. Ik blijf overigens wel vragen stellen over de grens van 520K in relatie tot een 'betaalbare' woning. Mijns inziens zou die lager moeten liggen.
- De uiteindelijke verkoopprijs is de '**transactiewaarde**'

De vruchteloze aanbidding moet plaats hebben gevonden tegen de grenswaarde.

Het huis kan voor een hogere prijs dan de grenswaarde zijn verkocht (de transactie waarde), maar als de grenswaarde onder 520K ligt is er nog steeds een vergunningplicht. Als het huis gedurende 13 weken, op de juiste wijze, is aangeboden voor de grenswaarde, maar niet verkocht dan vervalt de vergunningsplicht.

De gemeente kondigt dan niet alsnog een wachttijd voor spijtoptanten aan van 2 weken zoals recent vermeld in de Nieuwsbrief. De aanbiedingstijd is immers verstreken.

Aangezien de huidige verordening geen juridische aansluiting vindt bij de HVV lijkt het mij juist om de regels uit de verordening op te nemen in de tekst van de HVV en deze dan opnieuw te beoordelen en te laten vaststellen door de Raad.

Ik hoop dat het bovenstaande helpt om tot een oplossing te komen.

Met vriendelijke groet,

Kris Bulder

23 november 2024

kris.bulder@gmail.com