Inspreken vergadering dd 2 april 2024 – huisvestingsverordening – Kris Bulder

Geachte leden van de Raad,

Ik wil graag een aantal punten die mij opvielen in de voorliggende concept huisvestingsverordening onder de aandacht brengen en met u meedenken over verdere discussie en verheldering daarvan.

Allereerst wil ik helderheid over de status van de tweede woninglijst.

Het viel mij op dat er geen specifieke opmerking wordt gemaakt over de tweede woninglijst die zoals u weet al sinds 1975 het beleid heeft bepaald aangaande de tweede woningen in het dorp. In het huidige bestemmingsplan zijn die woningen als categorie 'voorwaardelijke recreatief gebruik' aangemerkt. De enige voorwaarde voor behoud van de recreatiefunctie is om daar niet langer dan één jaar permanent in te wonen. De huidige huisvestingsverordening verwijst naar alle voorgaande en de daarbij behorende besluiten aangaande de lijst. In de stukken betreffende de concept huisvestingsverordening wordt in artikel 29 gesproken van '*ontheffingen die zijn verleend onder de oude regelgeving blijven van kracht'*. Ik ga er vanuit dat dit ook onverkort voor de besluiten over de tweede woninglijst geldt en dat er geen nieuwe of aparte vergunning vereist wordt omdat deze impliciet ook al in de voorwaardelijk recreatief gebruik bestemming zit. In de toelichting op het plan zou dit duidelijker naar voren moeten komen. Daarmee wordt recht gedaan aan de positie van de eigenaren en volgt de gemeente een bestendige lijn.

Punt 2 gaat over de vergunningsgrens in relatie tot de waarde van een woning. Er wordt nu gekozen voor de WOZ waarde in plaats van de transactie waarde. Ik denk dat wel gesteld kan worden dat de WOZ waarde een onbetrouwbaar instrument is, met in de praktijk vaak onverklaarbare verschillen. De WOZ waarde wordt ook vaak het jaar na een verkoop fors aangepast op basis van de verkoopprijs en dan ontstaat dus eigenlijk pas een meer betrouwbare WOZ waarde. Gezien het feit dat hier de noodzaak van een vergunning aan wordt gekoppeld denk ik dat dit geen gelukkige keuze is. WOZ waarde moet ook geen politieke waarde krijgen! Ergo, blijf bij de meest zuivere waarde, namelijk de transactiewaarde.

Ook de hoogte van 520000 euro die nu wordt voorgesteld lijkt mij aan de hoge kant en zorgt er voor dat te veel eilander eigenaren door deze beperking van

de vrije woningmarkt met een beperktere verkoopbaarheid van hun woning worden geconfronteerd. Hoe hoger de waarde grens, hoe onrechtvaardiger het wordt tussen verschillende eigenaren. In de Woonvisie wordt gesteld dat de huidige gemiddelde WOZ waarde van 420.000 euro door vrijwel niemand is op te brengen voor het kopen van een huis. Het overgrote deel van de woningzoekenden zit duidelijk onder die grens. Daarboven worden ook maar een paar woningen verkocht. Hoeveel schaarste is er rond 520.000 euro? Is het dan niet beter om deze vaststelling in de woonvisie ter harte te nemen en aan te sluiten bij de landelijke vergunnings grens van 369.000 euro en dat te corrigeren met het verschil in gemiddelde WOZ tussen het eiland en de wal. Daarmee zou je op een grens van 403.000 euro komen en voorkom je een te grote ingreep op de vrije woningmarkt. De nu voorgestelde grens wordt onderbouwd door te stellen dat dit op twee-derde van de prijs van de verkochte woningen is. Geen WOZ waarde dus! Dit zou overigens impliceren dat de gemiddelde prijs van de woningen 780.000 euro is. Die berekening zou ik wel eens willen zien. Maar bij een zo kleine markt als op Schiermonnikoog kan een enkele dure verkochte woning een enorm effect op de gemiddelde prijs hebben. Dit lijkt mij erg onbetrouwbaar om beleidsmatig een grens te trekken en zal tot veel discussie en mogelijke procedures leiden.

Mijn derde punt gaat over de mogelijkheden voor personeels huisvesting en de daarmee samenhangende opkoopbescherming. Het lijkt er op dat hier vrij restrictief mee wordt omgegaan. Ik vind dit jammer. Op deze wijze worden pogingen van eilander ondernemers om een deel van de woonproblematiek zelf op te lossen gefrustreerd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Laat dit meer vrij en denk ook na over andere bestemmingsruimte voor mogelijke woon oplossingen.

Mijn laatste punt gaat over het proces. Hoe kan het dat de afspraken onder de crisis en herstelwet om in het nieuwe omgevingsplan ‘verbrede reikwijdte’ het bestemmingsplan en de huisvestings verordening te integreren niet is gelukt. Wat is hier de reden van. En hoe ziet de toekomst er uit?

In lijn hiermee ben ik benieuwd naar de wijzigingen in het huidige bestemmingsplan die het college heeft aangekondigd. Welke wijzigingen zijn dat en wat zullen de effecten daarvan zijn.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u een nuttige vergadering.