

Reactienota

Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 – 2028



Inleiding

Voor u ligt de reactienota op de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 – 2028. In de nota staan de reacties op de ingediende zienswijzen, de eventuele aanpassingen aan de verordening en een omschrijving van de verdere besluitvorming. De gemeente Schiermonnikoog wil de indieners van harte bedanken voor hun inbreng en betrokkenheid bij de ontwikkeling van de Huisvestingsverordening. De zienswijzen dragen bij aan de kwaliteit van de verordening en zijn benut om de concept verordening verder aan te scherpen.



Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Wij hebben kennis genomen van de nu ter inzage liggende <i>Concept Huisvestingsverordening 2024-2028</i>. Hier willen wij (met deze zienswijze) op reageren. De belangrijkste vraag die wij u stellen is: Hoe zit het in <i>Huisvestingsverordening 2024-2028</i> met de “tweede woninglijst”? Wij willen daar graag een uitgebreid en zorgvuldig antwoord op ontvangen. U heeft er in uw brief aan de gemeenteraad van 9 april 2024 en tijdens de raadsvergaderingen van 2 en 24 april 2024 niets over gezegd. Onze woning [...] staat op deze lijst, dus wij hebben recht op een antwoord. Op basis van de hierna vermelde overwegingen gaan wij er van uit, dat de rechten die sinds 1975, 1994 en 2011 voortkomen uit de vermelding van onze woning op de “tweede woninglijst” in de komende Huisvestingsverordening 2024-2028, onverkort gehandhaafd blijven.	Ten aanzien van 80 woningen is in het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte geregeld dat deze woningen onder bepaalde voorwaarden recreatief mogen worden gebruikt. In vervallen huisvestingsverordeningen is geregeld dat een vergunning op grond van de huisvestingsverordening niet nodig was als de woning rechtens in gebruik was als tweede woning of voor recreatieve doeleinden. Dit heeft echter nooit een planologische doorwerking gehad in een bestemmingsplan. Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen ons inziens thuis in het ruimtelijk domein en dus in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden, mits het recreatieve gebruik niet meer dan 1 jaar lang wordt onderbroken. Voor de 2024-2028 versie stellen we met artikel 29 lid 2 het volgende voor: <i>De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening</i> Hoewel er geen vergunningen en ontheffingen zijn verleend, zijn er, zoals in de 1^e alinea aangegeven, wel besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen. Die besluiten vallen onder artikel 29 lid 2. Dit zullen wij toevoegen aan de toelichting.	De toelichting wordt aangevuld met de besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen. Er wordt een nieuw lid 3 toegevoegd aan artikel 29.



	Het is mogelijk dat op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan er geen recht meer bestaat om het recreatieve gebruik van de woning te hervatten, omdat niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor recreatief gebruik, maar dat op grond van lid 2 van de Huisvestingsverordening deze mogelijkheid nog wel blijft bestaan. Om te voorkomen dat er een verschil gaat ontstaan tussen het bestemmingsplan/omgevingsplan en het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidend: 3. 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	
Overwegingen: 1. Op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad Huisvestingsverordening 2020-2024 ongewijzigd verlengd tot een nader te bepalen datum. De “nieuwe” <i>Huisvestingsverordening 2024</i> is op 8 februari 2024 in het gemeenteblad onder nr. 59653 (gmb-2024-59653) gepubliceerd. 2. Huisvestingsverordening 2024 (gmb-2024-59653) bevat een <i>Artikel 33. Intrekken oude verordening en overgangsrecht</i>. Punt 2 van dit artikel is: <i>De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.</i> 3. Het is niet duidelijk welke vergunningen en ontheffingen worden bedoeld (die op grond van “oude regelgeving zijn		



verleend"). In de toelichting bij de verordening staat er uitleg over, o.a.: De besluiten genomen in het kader van de Huisvestingsverordening 2011, 2015 en 2019 aangaande de 'tweede woninglijst' blijven onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt.

4. In Huisvestingsverordening 2011 staat onder meer: HOOFDSTUK 2; VERDELING VAN DE WOONRUIMTE; Paragraaf 2.1; Werkingsgebied; Artikel 2; Huurprijs- en koopprijsgrens; Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op: a. alle woonruimte [.....] en b. woonruimten met een koopprijs beneden € 272.268,13 binnen de gemeente met een uitzondering van de woonruimten die krachtens het bestemmingsplan zijn bestemd als recreatiewoning alsmede woningen die krachtens de Huisvestingsverordening 1994 mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.
5. Aan Huisvestingsverordening 2011 is een lijst toegevoegd van woningen die zowel recreatief (al sinds 1975 en 1994) en tevens permanent (sinds 2011) mogen worden gebruikt. Onze woning [...], is op deze lijst vermeld.
6. De woning [...], hebben wij in 2014 gekocht.
7. Vóór de aankoop hebben wij informatie ingewonnen bij uw gemeente. Wij hebben rechtstreeks van uw gemeente (van mevrouw [...], werkzaam bij uw gemeente van [...]) op 28 oktober 2014 een e-mail ontvangen met de volgende inhoud: *"u mag het pand [...] te Schiermonnikoog gebruiken conform het geldende bestemmingsplan, dus voor permanente bewoning. Tevens mag u het pand conform de 'tweede woninglijst' bij de geldende Huisvestingsverordening gebruiken als tweede woning. Dat laatste houdt in dat uzelf en uw*



<i>directe familie/relaties de woning recreatief mogen gebruiken. Voor verbouw van de woning gelden de regels conform de bestemming uit het geldende bestemmingsplan”.</i> 8. Bij de e-mail was ook de brief aan de vorige eigenaar over de “tweede woning” van 8 december 2009 en de brief Wijziging Huisvestingsverordening Schiermonnikoog van 15 oktober 2009 bijgevoegd. In de brief van 8 december staat o.a.: <i>“Voor u betekent dit specifiek dat het pand [...] voor permanente bewoning mag worden gebruikt en dat de status van tweede woning (recreatie) hierdoor niet in het gedrang komt”.</i> 9. In de brief Wijziging Huisvestingsverordening Schiermonnikoog van 15 oktober 2009 staat o.a.: <i>Tegelijk heeft de raad uitgesproken dat in de Huisvestingsverordening een vergelijkbare regeling moet worden opgenomen voor de tweede woningen in het dorp. Dit betekent dat tweede woningen straks (tijdelijk) permanent bewoond mogen worden, zonder dat de status van tweede woning verloren gaat. Dat is nieuw. Tot nu toe is het immers zo dat de status van tweede woning van rechtswege vervalst bij permanente bewoning. De voorgestelde verandering wordt ingegeven door de overweging dat de leefbaarheid van het dorp gebaat is bij permanente bewoning van zoveel mogelijk huizen in het dorp. Langs deze weg kunnen ook tweede woningen daar een steentje aan bijdragen. Wij verwijzen met name naar de Discussienota bestemmingsplan Dorp Schiermonnikoog van mei 2007 (paragrafen 2.3 en 2.4) en naar de bij het nieuwe bestemmingsplan behorende Toelichting (paragraaf 4.1.6).</i> 10. In punt 8 is er sprake van de zgn. “tweede woninglijst”. Dit is een lijst van woningen, die ook al zijn het geen		
--	--	--



recreatiewoningen, al sinds 1975 recreatief mogen worden gebruikt. Deze lijst is in 1994 opnieuw vastgesteld en herhaald in Huisvestingsverordening 2011. 11. Uw concept Huisvestingsverordening 2024-2028 bevat: Artikel 29. Intrekking oude verordening en overgangsrecht, punt 2. <i>De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en <u>genomen besluiten</u> op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening. Welke <u>genomen besluiten</u> u bedoeld is niet duidelijk (er staat niets over in de toelichting).</i> Samenvattend: Graag een uitgebreid en zorgvuldig antwoord op de vraag: Hoe zit het in Huisvestingsverordening 2024-2028 met de “<u>tweede woninglijst</u>”? Welke rechten vloeien daar voor de eigenaren van de woningen die op deze lijst vermeld staan uit voort? Welke “<u>genomen besluiten</u>” worden in artikel 29 punt 2 van de concept Huisvestingsverordening 2024-2028 precies bedoeld?		
---	--	--



Zienswijze 2	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Geacht college, Ik reageer hiermee, [...], op de concept huisvestingsverordening. Het gaat hierbij specifiek om de behandeling van de woningen met een Voorwaardelijk Recreatief Gebruik (VRG) gebruiksfunctie in het bestemmingsplan waartegen bezwaar is aangetekend. Deze zienswijze laat onverlet de genoemde bezwaarprocedure. Gedurende het proces om te komen tot het bestemmingsplan en de VRG aanduiding is door de gemeente gewezen op het verschaffen van duidelijkheid aan de eigenaren van de panden op de 'lijst tweede woningen'. De VRG aanduiding heeft dit volgens de gemeente verschaft, waarbij gebruik zowel recreatief als permanent is toegestaan met als enige bekende voorwaarde dat wanneer het pand meer dan 1 jaar permanent in gebruik is de recreatiefunctie komt te vervallen. De vraag in deze zienswijze is of en in hoeverre de voorliggende concept huisvestingsverordening en het eventuele toekomstige besluit daarover voorwaarden stelt aan de VRG functie middels de in de HVV voorgenomen maatregelen aangaande de betreffende woningen. Het gaat dan o.a. maar niet uitsluitend over benodigde vergunningen voor bewoning, voortbestaan van rechten bij verkoop en vererving, recreatieve verhuur etc. Graag een uitputtend en compleet antwoord hierop. Ook is van belang dat er antwoord komt op de vraag wat wordt bedoeld in artikel 29-lid 2, waarin wordt gesproken over 'vergunningen en besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onze deze verordening'. In de toelichting en in de was/wordt tabel wordt in iets andere	Ten aanzien van 80 woningen is in het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte geregeld dat deze woningen onder bepaalde voorwaarden recreatief mogen worden gebruikt. In vervallen huisvestingsverordeningen is geregeld dat een vergunning op grond van de huisvestingsverordening niet nodig was als de woning reeds in gebruik was als tweede woning of voor recreatieve doeleinden. Dit heeft echter nooit een planologische doorwerking gehad in een bestemmingsplan. Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen ons inziens thuis in het ruimtelijk domein en dus in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden, mits het recreatieve gebruik niet meer dan 1 jaar lang wordt onderbroken. Voor de 2024-2028 versie stellen we met artikel 29 lid 2 het volgende voor: <i>De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.</i> Hoewel er geen vergunningen en ontheffingen zijn verleend, zijn er, zoals in de 1^e alinea aangegeven, wel besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen. Die besluiten vallen onder artikel 29 lid 2. Dit zullen wij toevoegen aan de toelichting.	Er wordt een nieuw lid 3 toegevoegd aan artikel 29. De toelichting wordt aangevuld met de besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen.



bewoordingen melding gemaakt van hetzelfde. Wellicht verstandig om specifiek naar de 2^e woninglijst te verwijzen welke rechte in gebruik zijn als 2^e woningen en welke door B&W moet worden bijgehouden.	Het is mogelijk dat op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan er geen recht meer bestaat om het recreatieve gebruik van de woning te hervatten, omdat niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor recreatief gebruik, maar dat op grond van lid 2 van de Huisvestingsverordening deze mogelijkheid nog wel blijft bestaan. Om te voorkomen dat er een verschil gaat ontstaan tussen het bestemmingsplan/omgevingsplan en het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidend: 3. 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.	
---	---	--



Zienswijze 3	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
[...], dien ik hierbij een zienswijze [...] in. Deze ziet met name op [...] onderdelen van de verordening en aanvullende documenten. Gezien de impact van de voorgestelde maatregelen op de handelingsvrijheid en de financiële impact voor de bewoners op Schiermonnikoog stel ik voor dat er een breder communicatie traject dan alleen zienswijzen en de Raadsvergaderingen wordt ingezet om de gevolgen breder kenbaar te maken en meer burgers te betrekken bij deze besluitvorming.	Voor het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening is de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen niet verplicht. Het college heeft met de ter inzage legging een extra stap gezet om betrokkenen de mogelijkheid te geven om input te leveren op de herziening van de Huisvestingsverordening.	
Tav de extra toelichting; Prijsgrens VNG methode. Er wordt gesteld dat het kiezen van de WOZ waarde als grens noodzakelijk is uit het oogpunt van rechtszekerheid. Is dit wel een noodzaak? Andere gemeenten kiezen hier niet voor. Het is dus meer een voorkeur van Schiermonnikoog dan strikt noodzakelijk. Kunt u dit toelichten.	Het is noodzakelijk uit het oogpunt van rechtszekerheid om vast te kunnen stellen of een woning binnen de vergunningsplicht valt. Dit is ook mogelijk wanneer binnen de verordening gebruik wordt gemaakt van een koopprijsgrens. Echter, bij het gebruik van de WOZ-waarde grens kan direct bij het te koop aanbieden van een woning de vergunningsplicht worden vastgesteld. Bij gebruik van de koopprijs kan dit pas op het moment van verkoop.	
Er wordt gesproken over schaarste. In het kader van de WOZ regel gaat het hier over koopwoningen. Er wordt gerefereerd aan de lijst woningzoekenden en gesteld dat voor alle soorten woningen er sprake is van schaarste. De lijst woningzoekenden waar naar wordt verwezen bestaat volgens mij uit woningzoekers naar een huurwoning, niet naar koop. Kan de gemeente dit toelichten? 1. Hoeveel belangstelling is er voor koopwoningen in de verschillende prijssegmenten? 2. Wat is de actuele lijst woningzoekenden, verdeeld naar categorieën leeftijd, soort woning, gezinssamenstelling, gewenste huur dan wel koopprijs.	De lijst woningzoekenden bestaat in principe uit personen die op zoek zijn naar een huurwoning. De woningzoekendenlijst zegt echter wel iets over de vraag naar woning categorieën. Deze gegevens zijn gecombineerd met de analyse naar de WOZ-waarden en de gegevens uit de afgenomen enquête. 1. De enquête van de woonvisie laat zien dat ongeveer de helft van de woningzoekenden welke op zoek is naar een koopwoning deze zoekt in de prijsklassen tot € 300.000 (16 huishoudens). De andere helft zoekt een koopwoning in de prijsklassen tot €500.000. 2. Zie bijlage 1 voor een analyse van de woningzoekendelijst tot en met 2023.	



Lijsten woningzoekenden zijn vaak achterhaald, ondanks jaarlijkse oproep tot herinschrijving. Ik zou er voor pleiten om jaarlijks inschrijfgeld te heffen, wat terugbetaald kan worden na het vinden van een passende woning. Dit levert een beter beeld van urgentie en schaarste op. Hoe ziet de gemeente dit?	De lijst woningzoekenden wordt – naast de jaarlijkse herinschrijving – ook actueel gehouden door het uitschrijven van woningzoekenden die gedurende drie jaar niet actief hebben gereageerd op passende woonruimte. Het college is dan ook van mening dat de woningzoekendenlijst een goed beeld schetst van de urgentie en schaarste.	
Omdat de 2/3 regel niet toepasbaar is gezien de kleine woningmarkt op Schiermonnikoog (heb ik ook betoogd in inspraak, maar werd genegeerd) is een enquête gedaan onder andere gemeenten. 1. Kan deze enquête gedeeld worden 2. Hoe is de keuze voor de onderzochte gemeenten tot stand gekomen? 3. Hoe representatief is dat tov Schiermonnikoog?	1. Er is geen enquête gehouden maar een steekproef gedaan. Op basis daarvan blijkt dat het totaal aantal verkochte woningen in 1 jaar in een gemeente qua verdeling naar prijsklassen goed overeenkomt met de bestaande woningvoorraad van die gemeente. 2. Dit is een willekeurige steekproef geweest. 3. Het college heeft ervoor gekozen om – bij het ontbreken van voldoende verkochte woningen op Schiermonnikoog – uit te gaan van de resultaten van deze steekproef. Logischerwijs is het noodzakelijk geweest om deze steekproef uit te voeren bij de grotere gemeenten, waar grotere aantallen woningen per jaar worden verkocht zodat de methode toegepast kan worden.	
Er wordt verwezen naar het gebruik van de WOZ grens op Ameland. 1. Dit bestaat nog maar kort en is nog niet geëvalueerd. Waarom maakt Schiermonnikoog nu dan een keuze om ook op WOZ waarde te gaan sturen. En hoe vergelijkbaar is Ameland? 2. Op andere eilanden is deze keuze niet gemaakt. Weet de gemeente waarom dit het geval is.	1. De gemeente Ameland heeft nog geen evaluatie uitgevoerd, maar aangegeven het gebruik van de WOZ-waarde grens tot nu toe als positief te ervaren. Daarnaast ziet het college dat de kooprijsgrens een duidelijk prijsopdrijvend effect heeft. Het is gewenst dat de vraag of voor een woning een huisvestingsvergunning nodig is, objectief vaststaat en niet kan worden beïnvloed.	



	Daarom kiest het college voor het gebruik van de WOZ-waarde als grens. Er is regelmatig overleg tussen de verschillende Waddeneilanden over de verschillende zaken m.b.t Wonen/Volkshuisvesting. Er is een duidelijke overeenkomst in de problematiek die op de verschillende eilanden speelt en zeker vergelijkbaar. 2. De eilanden maken hun eigen afwegingen wanneer het gaat om de toepassing van verschillende mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt. Het gebruik van de WOZ-waarde grens is een nieuwe toepassing. Voor de afwegingen van de andere eilanden om de WOZ-waarde grens (nog) niet te gebruiken kunt u rechtstreek met hen contact opnemen.	
De vastgestelde WOZ grens komt uit op 520.000 euro. 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, 1. Kan de gemeente de berekening hiervan laten zien? 2. Welke WOZ waardes zijn gebruikt, om welk type woning gaat het en met welke bestemming? 3. In hoeveel gevallen in de afgelopen 2 jaar zou deze maatregel positief hebben uitgepakt t.o.v. de huidige gebruikte grens?	1. De extra toelichting (bijlage 2) beschrijft de grens van middelduur en duur gesteld op de prijs van de woning die hoort bij 2/3 grens van de bestaande voorraad. Op basis van het meest actuele WOZ waarden van Schiermonnikoog (2024) komt deze grens uit op € 520.000. 2. De WOZ-waarden uit 2024 voor de gehele voorraad van Schiermonnikoog. 3. De afgelopen twee jaar zijn er 10 woningen verkocht boven de prijsgrens van €450.000,- met een WOZ-waarde lager dan €520.000,-. Voor deze woning geldt dat er nu geen Huisvestingsvergunning nodig is om de woning te bewonen, terwijl dat onder de	



	nieuwe Huisvestingsverordening wel het geval was geweest.	
Is het zo dat de woning wel voor een hogere vraagprijs dan de WOZ waarde mag worden aangeboden?	Dat blijft mogelijk. Het afwijken van de vergunningsplicht op basis van de vruchteloze aanbidding is echter alleen mogelijk in geval de woonruimte minimaal 13 weken te koop wordt aangeboden tegen een koopprijs die niet hoger is dan bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken (Huisvestingswet 2014, artikel 17). Aanbieden van de woning aan een economisch/maatschappelijk gebonden huishouden kan altijd ook voor een hogere prijs dan de WOZ-waarde.	
Kan een verkoper gedwongen worden om voor de WOZ waarde te verkopen?	Nee, dit is niet het geval. Zie ook de reactie op de vraag hierboven.	
Vindt de gemeente het billijk dat de verkoopwaarde wordt vastgesteld op een waarde die een jaar eerder is vastgesteld (WOZ taxatie heeft peildatum van 1 Januari van het vorige jaar). Dit gaat wel heel ver in het beperken van prijsstijgingen, dit is in feite een prijsdaling en een ingebakken verlies voor de verkoper.	De verordening (en de Huisvestingswet) stelt dat de woning in het geval van een vruchteloze aanbidding minimaal 13 weken voor de WOZ-waarde aangeboden moet worden. De actuele WOZ waarde van een woonruimte in het geval van een vruchteloze aanbidding kan worden bepaald door een onafhankelijke makelaar. Het gaat dus altijd om de actuele WOZ-waarde.	
Beseft de gemeente dat het beperken van de verkoopwaarde een remmend effect heeft op de gewenste doorstroom. De verkoper kan minder makkelijk naar een nieuwe /grotere / duurdere woning en maakt daarmee ook geen huis vrij aan voor een instromer op de koopmarkt.	In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Wanneer het prijsopdrijvende effect van de huidige Huisvestingsverordening niet wordt gedempt zullen er weinig tot geen woningen betaalbaar blijven voor economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van Schiermonnikoog. Het college	



	ziet deze regelgeving niet als direct risico op de doorstroming voor huidige huiseigenaren naar een volgende woning.	
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. Het leidt ook tot eventuele instroom van mensen van de wal, alleen in het hogere segment. Een enigszins elitair beleid. Is dit wat de gemeente wenst?	Het verkopen van de woning voor de marktprijs is toegestaan. Echter kan de woning in dat geval bij een WOZ-waarde van € 520.000 alleen verkocht worden aan economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens. Het vergroot de kans voor economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens op een koopwoning en vermindert daarmee de instroom van mensen van de wal.	
Gezien de schaarste op de woningmarkt is het aannemelijk dat er toch boven de WOZ waarde wordt verkocht. Een eilander zal altijd een vergunning krijgen. Het prijsopdrijvend effect blijft dus in feite bestaan. Alleen opheffen van schaarste zal dit kunnen oplossen. Hoe ziet de gemeente dit?	Dit is het gevolg van marktwerking. Het college onderkent dat het stijgen van de woningprijzen ook beperkt kan worden door het toevoegen van nieuwe wooneenheden. Hier wordt in de vastgestelde woonvisie ook op ingegaan.	
Momenteel staat een beperkt aantal woningen te koop met een prijs tussen 300.000 en 400.000. <i>Zie tabel hieronder.</i> euro. Het segment waar naar verluid de meeste vraag naar is. Toch zijn deze woningen niet snel verkocht. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar?	Binnen het koopsegment gaat de voorkeur van de meeste verhuisgeneigde huishoudens uit naar een woning met een marktprijs tot € 300.000 (Woonvisie). In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen. Wanneer er geen interesse van economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens is voor de woning staat het de woningeigenaar vrij om te woning aan te bieden aan eenieder.	



te koop en verkocht 21 mei 2024						verkoht na
	vanaf	VP	verschil met woz	woz 24	woz 23	
gasaustraat 3	17-feb	385000	11000	374000	281000	
v starkenborgstraat 8	15-apr	355000	26000	329000	305000	
langestreek od Noord 19	20-dec-23	469000	75000	394000	295000	4 mnd
middenstreek 48	28-mrt-23	575000	49000	526000	546000	11 mnd

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 wal. De enige oplossing is bouwen (koop en huur) in het echt betaalbare segment voor 90% van de woningzoekenden. In de toelichting op de HW 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

Het klopt dat uit de enquête blijkt dat een groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens een woning zoekt met een marktprijs tot € 300.000,-. Toch is in het in de bijlage rapport van de Woonvisie terug te lezen dat er een klein deel van de verhuisgeneigden is die in de prijsklassen € 300.000 – € 400.000 en € 400.000 – € 500.000 een woning zoeken. En hoewel er inderdaad plannen zijn om tot 60 nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad op Schiermonnikoog, wordt een groot deel van deze plannen ingevuld door de bouw van sociale huurwoningen. De toepassing van de WOZ-waarde grens heeft enkel effect op de koopvoorraad. In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen. In de afgelopen 5 jaar staan er gemiddeld 120 woningzoekenden op de lijst. Door het toepassen van regelgeving in de huisvestingsverordening, het bouwen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen streeft het college naar het voorzien in



woningzoekenden op het eiland. Ook rekening houdend met demografische ontwikkelingen (vrijkomende huizen)?	de behoefte van deze woningzoekenden. Het college is zich er tegelijkertijd van bewust dat er altijd een significant aantal woningzoekenden op de lijst zullen staan door behoefte aan doorstroming naar een andere woning en nieuwe inwoners.	
Hoeveel koopwoningen met een WOZ tot 520.000 zijn er?	Schiermonnikoog heeft 1548 wooneenheden waarvoor een WOZ is bepaald. 2/3 van deze voorraad heeft een WOZ-waarde van tot €520.000. Dat betekent dat er ongeveer 1000 wooneenheden zijn met een WOZ van tot €520.000.	
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. Hiervoor is een inkomen van ongeveer 90.000 euro per jaar nodig.	In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen. Daarnaast zorgt het voor een prijs dempend effect wat ten goede komt aan de mogelijkheden voor economisch/gebonden inwoners om een woning te kunnen kopen. Wanneer er geen interesse van economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens is voor de woning, staat het de woningeigenaar vrij om de woning aan te bieden aan eenieder.	
De WOZ-waarde is aantoonbaar onbetrouwbaar en onevenwichtig. Dit zal leiden tot vele bezwaarprocedures. Wil de gemeente dit? Na verkoop van een woning of die van een ver afgelegen pand stijgt de WOZ waarde in het jaar erna in het algemeen tot rond de verkoopprijs. Zeker in een kleine markt met moeilijk vergelijkbare panden is de vaststelling van de WOZ	De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in de Wet waardering onroerende zaken. De Waarderingskamer controleert of de gemeente de Wet WOZ goed uitvoert. De WOZ-waarde staat op basis hiervan objectief vast en kan niet zonder de juiste onderbouwing worden beïnvloed. Het hanteren van de WOZ-waarde als grens is daarom gewenst,	



waarde lastig en volatiel met vaak onverklaarbare verschillen tot gevolg.	omdat op deze wijze een prijsopdrijvend effect wordt voorkomen.	
Hoe wordt omgegaan met een stijgende of dalende WOZ waarde. Is er dan plots sprake van verandering van vergunningplicht?	De huisvestingsvergunningplicht geldt bij woonruimte die voor bewoning in gebruik genomen wordt of gegeven. Bij een stijgende WOZ-waarde kan het mogelijk zijn dat bij overdracht van de woning aan een nieuwe eigenaar geen vergunningsplicht meer geldt. Bij een dalende WOZ-waarde zal er voor bestaande bewoning niet plots sprake zijn van een vergunningplicht. Echter, bij overdracht van de woning aan een nieuwe eigenaar geldt de vergunningplicht dan wel.	
WOZ wordt een politiek / beleidsinstrument. Dit kan niet de bedoeling zijn. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan?	Uit de 'Nota naar aanleiding van het verslag van de beraadslagingen in de Tweede Kamer' blijkt dat uitgegaan mag worden van de WOZ-waarde. (Dossier 36190 nr. 8). Zie ook de toelichting op artikel 2 van de concept Huisvestingsverordening.	
Beperkingen van vrije vestiging en eigendomsrecht op een markt mogen, maar zijn volgens de Raad van State en ook het Unierecht alleen toegestaan als deze proportioneel, rekening houdend met alle belanghebbenden en uitgebreid onderbouwd zijn. De gemeente heeft niet aangetoond dat het oplossen van de kern het woonprobleem direct samenhangt met de gekozen grens. De bewering dat dit wel uit de woonvisie zou volgen is niet juist. Daar worden geen feiten in relatie tot de voorgestelde grens gepresenteerd. 1. Kan de gemeente een overzicht geven van de verkochte woningen in de afgelopen jaren en in welke categorieën dit tot problemen voor woningzoekenden heeft geleid. 2. Wat is de verwachte bijdrage van het instellen van WOZ grens op 520.000 euro aan het inlossen van de woonbehoefte? En hoeveel meer lost dit op t.o.v een grens van 350.000 euro.	1. Van belang zijn in dit geval de woningen waarvoor nu nog geen vergunningsplicht geldt, maar in de nieuwe verordening wel. In de afgelopen 2 jaar zijn 10 woningen verkocht boven de koopprijsgrens van €450.000 met een WOZ-waarde grens onder de €520.000. Deze 10 woningen zouden onder de nieuwe verordening pas verkocht mogen worden aan niet-gebonden huishoudens, wanneer ze eerst aangeboden waren voor de WOZ-waarde. Theoretisch zou dat kunnen betekenen dat deze 10 woningen mogelijk aan gebonden huishoudens verkocht hadden kunnen worden voor een realistische prijs, terwijl ze nu buiten de vergunningsplicht vielen en voor significant	



In tegenstelling tot wat STEC beweert is het op een kleine woningmarkt juist goed mogelijk om de verkopen en knelpunten in kaart te brengen en bij te houden.	hogere verkoopprijzen zijn verkocht (bijvoorbeeld voor €450.001,-). 2. Afgaande op de cijfers van afgelopen jaren is de verwachting niet dat het instellen van de WOZ-grens op €520.000 een enorme invloed gaat hebben op het inlossen van de woonbehoefte. In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen. Bij het instellen van de grens op €350.000,- maken economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen weinig kans om een woning passend bij hun inkomen te kopen.	
Waarom mag een aangekochte woning niet verhuurd worden? Het aanbieden van een huurwoning heeft toch ook een positief effect op het verminderen van de woningnood? Niet iedereen wil per sé een huis kopen. Hoeveel woningen zijn er in de afgelopen jaren verkocht en weer 'duur' doorverhuurd? Wat de gemeente aanleiding heeft gegeven voor deze maatregel.	Het college ziet een (groeiend) tekort aan koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Wel stelt de verordening dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen kan worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van	



	burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt (artikel 26, lid 2).	
Hoe veel woningen zijn de laatste 4 jaar verkocht aan bedrijven en worden gebruikt voor personeelshuisvesting. Levert dit problemen op?	Iedere maand worden de transacties van woningen ambtelijk gecontroleerd, zodat vroegtijdig toezicht kan worden gehouden en eventueel kan worden bijgestuurd. Deze gegevens zijn bij het Kadaster inzichtelijk voor eenieder. Personeelshuisvesting kan meerdere gevolgen hebben, zoals hinder voor de omgeving, maar ook het onttrekken van de woning aan de markt door de woning te gebruiken als kamergewijze verhuur. In bepaalde gevallen is er sprake van hinder en overlast voor de omgeving.	
Waarom wordt het ondernemers moeilijk gemaakt om een pand te kopen en te verhuren aan 1 of meer personeelsleden? Daar zit toch een groot deel van de woningnood; lage huur, klein appartement etc. Aangezien de gemeente niet, of zeer traag zelf met oplossingen komt om geschikte woningen te bouwen, zouden initiatieven van eilander ondernemers toch juist gestimuleerd moeten worden om huisvesting te realiseren.	Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Om meerdere redenen willen wij sturing hebben op de woningmarkt. Dit door middel van het bestemmingsplan/omgevingsplan als het gaat om de ruimtelijke effecten en de huisvestingsverordening als het gaat om de schaarste. Het college ziet een (groeïend) tekort aan koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Wel stelt de verordening dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen kan worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen	



	dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt (artikel 26, lid 2). Ook het bestemmingsplan/omgevingsplan biedt onder voorwaarden mogelijkheden tot personeelshuisvesting of woningvorming (het splitsen van een woning in meerdere eenheden).	
WAT DAN WEL? Andere manieren om de huisvestingsproblematiek aan te pakken. Graag hierop uw visie 1. Een meer feitelijke aanpak, gebaseerd op kwantitatief gedegen onderzoek met een duidelijke lijn naar de toekomst, rekening houdend met in- en uitstroom en demografische ontwikkelingen. 2. Actualisatie van de lijst woningzoekenden en heffen van inschrijfgeld van 50 euro per jaar (restitutie na het vinden van een passende woning) 3. Er moet een middenweg gevonden worden tussen de belangen van eilander woningeigenaren en eilander woningzoekenden. 4. Reële vergunningsgrens die niet aan een te grote groep eigenaren beperkingen oplegt en de doorstroom daarmee te veel beperkt. 5. Aansluiten bij de doelgroep: grootste behoefte bij betaalbare koopwoningen rond 300.000 euro. 6. De vergunningsgrens leggen rond een prijs die gecorrigeerd is tov het landelijk gemiddelde. Vergunningsgrens NL = 359,000. Verschil gemiddelde WOZ NL en Schier is 49.000. Dan kom je uit op 404.000 euro als transactiegrens. Deze grens is al zo hoog dat er vrij weinig eilander vraag naar zal zijn. Doorstromers hebben zo meer kans op een goede prijs voor hun oude woning om de doorstroom ook mogelijk te maken.	1. De woonvisie biedt een duidelijke lijn op basis van verschillende analyses en demografisch ontwikkelingen. 2. De woningzoekendenlijst wordt actueel gehouden door het uitschrijven van woningzoekenden die gedurende drie jaar niet actief hebben gereageerd op passende woonruimte. Het college is dan ook van mening dat de woningzoekendenlijst een goed beeld schetst van de urgentie en schaarste. 3. Het college is van mening dat als gevolg van de schaarste en het behouden van de leefbaarheid voor Schiermonnikoog deze regelgeving noodzakelijk is. 4. De grens regelt dat het eerste aanbod wordt gedaan aan economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens die de leefbaarheid van het eiland bevorderen. Wanneer er gebrek is aan interesse binnen deze groep is er alle mogelijkheid om de woning goed te verkopen en is doorstroom mogelijk. 5. Het voorzien in de behoefte van deze doelgroep zal met name door betaalbare nieuwbouw moeten plaatsvinden. 6. Zie het antwoord bij 4.	



7. Om de woningnood voor de belangrijkste doelgroepen aan te pakken moet er gebouwd worden! Het woningbouwprogramma 2018-2023 is helaas zeer beperkt gerealiseerd. Hier moet de focus op liggen! ○ Bouwplannen ook echt uitvoeren! ○ Sneller bouwen: bv tiny houses aan de noordkant van plan Oost ○ Snel realiseren van bebouwing locatie de centrale. Niet gebruik en verbouw van het bestaande gebouw. Complete nieuwbouw met groter aantal kleine appartementen dan nu voorzien. ○ Creatiever zoeken naar bouwlocaties: uitbreiding, inbreiding en verdichting. 8. Verhuur van panden toestaan, ook voor personeels huisvesting, ook wanneer het een pand een andere bestemming heeft. Deze bestemming kan op een later tijdstip weer terugkeren. 9. Toestaan permanent gebruik van R woningen (bv. RW 4), zonder verlies van bestemming 10. Stimuleren gebruik/bewoning van huidige leegstaande panden, naar ik heb begrepen zijn dit momenteel nog ongeveer 50 panden.	7. Het college is zich bewust van de noodzaak die er ligt bij het bouwen van betaalbare woningen. Woningbouw heeft dan ook een hoge prioriteit binnen de gemeentelijke organisatie. De woonvisie beschrijft de plannen voor uitbreiding en inbreiding. 8. Het college is van mening dat koopwoningen zoveel mogelijk beschikbaar moeten blijven voor huishoudens die de woning zelf in gebruik nemen. Het college heeft mogelijkheden om op basis van een concreet verzoek de haalbaarheid en wenselijkheid te beoordelen. 9. Het college ziet dit niet als een structureel en duurzame oplossing voor de woningnood. Daarnaast zorgt het voor druk op mogelijkheden voor toeristen om te overnachten op Schiermonnikoog, terwijl de economie van het eiland draait op toerisme. 10. Er is geen sprake van circa 50 woningen welke leeg staan. Het college onderzoekt de mogelijkheden voor het tegengaan van leegstand.	
--	--	--



Zienswijze 4	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Met ingang van jan 2022 kan toeristische onttrekking niet langer via artikel 21 van de huisvestingswet worden geregeld. Door de nieuwe wet toeristische verhuur uit te sluiten van het nieuwe huisvestingsverordening bent u gedwongen om dergelijke zaken in het omgevingsplan te regelen. De wet toeristische verhuur lijkt toegeschreven op een eiland als Schiermonnikoog. Het vergemakkelijkt zaken als handhaving en is een van de redenen dat de grote steden deze wet omarmt hebben. Als u het nieuwe concept goedkeurt, besluit u de nieuwe wet toeristische verhuur niet als instrument toe te voegen aan de HVV. Vraag 1: Op grond van welke jurisprudentie denkt u dat u met het omgevingsplan beter uit de voeten kunt om mistanden omtrent toeristische verhuur te voorkomen/handhaven.	Met ingang van 1 juli 2021 heeft de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet gewijzigd. Hierdoor ontstaan er op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijkheden specifiek voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten kregen hierdoor de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of typen woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In de Memorie van Toelichting staat: "Indien de gemeenteraad toeristische verhuur wil reguleren zal hij een registratieplicht moeten invoeren." Op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan is het niet toegestaan om een reguliere woning anders te gebruiken dan voor permanente bewoning zijnde het gebruiken van een woning als hoofdverblijf. Hierdoor is er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en worden mogelijke ongewenste effecten van toeristische verhuur zo veel als mogelijk voorkomen. Op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan en de Huisvestingsverordening is het al niet toegestaan om percelen met een woonbestemming respectievelijk zonder omgevingsvergunning en zonder onttrekkingsvergunning recreatief te gebruiken. Zodoende biedt de Wet toeristische verhuur ons geen aanvullende mogelijkheden, terwijl	



	er wel meer administratieve lasten voor burgers en gemeente ontstaan. Dat vinden wij niet wenselijk.	
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, blijkt tijdens een b&w vergadering van 26 maart 2019 dat buiten de 80+ woningen op circa 60 woonadressen geen inschrijving te zijn. De woningen staan leeg. Na een correctie door verhuizing/verkoop/onderhoud/e.d. blijkt de groep nog steeds uit 50 woningen te bestaan waar niemand staat ingeschreven. Van 10 van deze woningen is in ieder geval bekend dat deze worden gebruikt voor de toeristische verhuur. We zijn nu ruim 5 jaar verder. Het college is op de voornoemde b&w vergadering te kennen gegeven dat de huisvestingsverordening ingezet kon worden om te handhaven. Vraag 2a: Ik verneem graag van u als raad, of dat is gebeurd en welk resultaat u als gemeente heeft geboekt? Indien er niet is gehandhaafd op grond van de huisvestingsverordening. Vraag 2b: Kunt u als raad aangeven hoe het bestemmingsplan verbrede reikwijdte/het omgevingsplan is ingezet om deze 50 lege woningen toch weer actief te betrekken bij het woningbestand van Schiermonnikoog?	De gemeenteraad is bevoegd gezag om de kaders, zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan en de Huisvestingsverordening vast te stellen. Handhaving is een bevoegdheid die bij het college ligt. 2a. Op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan kan worden gehandhaafd op het strijdige gebruik. Indien een woning recreatief wordt gebruikt, terwijl hier enkel permanente bewoning is toegestaan, dan is het zonneklaar dat ons college hiertegen handhavend kan optreden. Indien een woning niet wordt gebruikt of nagenoeg leegstaat, dan is het constateren van een overtreding minder eenvoudig vast te stellen. 2b. Er is geen sprake van circa 50 woningen welke leeg staan. Tegen woningen die gebruikt werden voor de toeristische verhuur is in de afgelopen jaren handhavend opgetreden op basis van een overtreding met het bestemmingsplan. Het college onderzoekt de mogelijkheden voor het tegengaan van leegstand.	
In artikel 29. 'Intrekking oude verordening en overgangsrecht' van de concept huisvestingsverordening staat: 'De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.' In de toelichting komen deze 'genomen besluiten' niet voor en wordt slechts verwezen naar 'verleende vergunningen'. Gezien u in artikel 29 aangeeft dat 'de genomen besluiten' van kracht blijven, kom ik tot vraag 3:	Deze opmerkingen zullen wij verwerken. Wel merken wij op dat de 80 woningen in het bestemmingsplan/omgevingsplan zijn opgenomen en voorzien van een specifieke regeling. Al zouden deze overgangsbepalingen niet opgenomen zijn dan alsnog is deze categorie via het ruimtelijke spoor geregeld.	De toelichting wordt aangevuld met de besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen.



Zou u er niet goed aan doen, deze genomen besluiten in de toelichting terug te laten komen en ook daadwerkelijk toe te lichten, zodat voor eenieder inzichtelijk wordt dat u onder 'genomen besluiten' onder anderen verwijst naar de tweede woninglijst en het raadsbesluit dat in 2009 is genomen om de huisvestingsverordening aan te passen?		
In RV Concept Huisvestingsverordening 2024 - 2028 staat: Wat (nog) niet meegenomen wordt Toeristische verhuur van woonruimte. Als raad heeft u kennelijk de keuze gemaakt om de toeristische verhuur nog slechts te willen regelen via het omgevingsplan. Toch lijkt u een slag om de arm te willen houden door de invoering van het woord '(nog)'. Vraag 4a: Wat is uw beweegreden als raad voor deze slag om de arm? Vraag 4b: Wat zijn de juridische consequenties als u de wet toeristische verhuur op later tijdstip toch nog invoert? Hierbij valt te denken aan verschillende woningen die onder verschillende regels vallen. Vraag 4c: Hoe denkt u als raad deze regelgeving om te gaan zetten zonder dat dit tot allerlei rechtszaken gaat leiden? De vraag wordt gesteld met in het achterhoofd de 80+ woningen. Het is u als raad niet gelukt om eigenaren met gerechtvaardigde belangen zo te bestemmen dat deze belangen beschermt worden onder het nieuwe bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte, waardoor in ieder geval 50+ eigenaren zich gedwongen zagen naar de Raad van State te stappen in een poging hun recht te halen.	4a. Op dit moment wordt het toepassen van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt m.b.t. de toeristische verhuur in de huisvestingsverordening als niet noodzakelijk geacht. Mogelijkerwijs verandert dit standpunt in de toekomst en zal de verordening hier alsnog op worden aangepast. 4b. De Huisvestingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om voorwaarden m.b.t. de toeristische verhuur op te nemen in de Huisvestingsverordening. Zolang de huidige Huisvestingswet actueel is, kan de gemeenteraad er voor kiezen om dit op te nemen in de Huisvestingsverordening. 4c. Wij hebben zorgvuldig gekeken naar de zogenaamde 80 woningen en hoe we de ontstane situatie zo goed mogelijk ruimtelijk kunnen inpassen. De zogenaamde 80 woningen mochten op grond van de Huisvestingsverordening toeristisch worden gebruikt. Hierbij is destijds het bestemmingsplan niet of onvoldoende betrokken. Het bestemmingsplan voorzag bij recht niet in de mogelijkheid om de woningen toeristisch te gebruiken. In de meeste gevallen is sprake van gebruik onder het overgangsrecht. Wij hebben beoordeeld hoe wij het meeste recht kunnen doen aan de situatie omtrent de 80 woningen. Alles in ogenschouw nemend en afwegend hebben wij besloten om een zogenaamde uitsterfregeling op te nemen. Dit houdt in dat als het	



	recreatieve gebruik voor meer dan 1 jaar wordt onderbroken, dit gebruik niet meer mag worden hervat. Zolang de woning recreatief wordt gebruikt of minder dan 1 jaar wordt bewoond, brengt de planologische situatie, zoals in 2022 bepaald, nagenoeg geen verandering in de dagelijkse praktijk. Hiermee hebben we een einde gemaakt aan de onduidelijke status van deze woningen.	
In uw toelichting heeft u de volgende tekst opgenomen: 'Op Schiermonnikoog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park Schiermonnikoog, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Momenteel zijn er vijf inbreidingslocaties in beeld. Op deze locaties kunnen mogelijk tot 2030 in totaal ongeveer 50 nieuwe woningen gebouwd worden.' Er staan twee opmerkelijke zaken in deze korte tekst. U heeft het als raad over 5 inbreidingslocaties. Dit terwijl er sinds jaar en dag 6 inbreidingslocaties zijn. Deze zesde inbreidingslocatie betreft een locatie midden in het dorp met een oppervlak van 2125 m². Het betreft perceel Schiermonnikoog B 2776. Zo'n 1255m² daarvan is als 'maatschappelijk' bestemd, de overige 870m² is bestemd voor wonen. Om een idee te krijgen dat is net even groter dan het oppervlak van de percelen gelegen aan Reeweg 9 of Reeweg 1, gronden die u eerder aan de woonbestemming hebt onttrokken. Vraag 5: Hoe komt het dat u, dit stuk grond dat als enige de daadwerkelijke bestemming wonen heeft, nu uitgerekend niet meeneemt in uw keuze als inbreidingslocatie?	Dit perceel is niet in eigendom van de gemeente, maar van een particulier en is daarom niet meegenomen bij de huidige inbreidingslocaties.	



Zienswijze 5	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Huisvestingsverordening : inzet van het instrumentarium door de gemeente na het aantonen van de schaarste aan woningen... Of moeten we zeggen betaalbare woningen? Goedkope en middeldure woningen: Welke WOZ waarde gelden er voor deze woningen?	In de extra toelichting bij de inzage stukken wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald.	
Prijsgrens waar een huisvestingsvergunning verplicht is wordt opgetrokken naar € 520.000. Er wordt dus verondersteld dat er in het segment tot die prijsgrens schaarste is. Maar is het reëel om te veronderstellen dat dit het segment is wat betaalbaar is voor de doelgroep? Woonvisie geeft aan dat het maximale bedrag voor een betaalbare woning op Schiermonnikoog wat bereikbaar is voor de doelgroep € 300.000 is. Om een hypotheek van € 520.000 te krijgen moet er een minimaal (gezamenlijk) jaarinkomen zijn van € 112.460,00. Welk doel probeert men te bereiken om de prijsgrens zo op te trekken? Is het niet reëler om de prijsgrens bij te stellen (verlagen) zodat die passend is bij het inkomenspeil op ons eiland? Daarmee voldoet u aan de intentie van de huisvestingsverordening.	De resultaten vanuit de woonvisie geven aan dat een groot deel van de respondenten een woning zoekt in de prijsklasse tot € 300.000,-. Echter, een vergelijkbaar aantal respondenten geven aan geïnteresseerd te zijn in een koopwoning tussen de €300.000 en €500.000. Het doel is dat ook de woningen in deze prijsklassen in beginsel makkelijker aangekocht kunnen worden door economisch/maatschappelijk gebonden woningzoekenden. Het doel van het vastleggen van deze grens is daarnaast het beperken van de prijsopdrijvende werking die de kooprijsgrens op dit moment veroorzaakt.	
Opkoopbescherming: Wanneer een particulier hier een huis koopt en verhuurt aan een persoon die hier ingeschreven staat in de BAG en dus economisch – maatschappelijk gebonden is, biedt dit toch een bijdrage aan de oplossing voor het woonprobleem. Waarom wordt deze mogelijkheid in de huisvestingsverordening uitgesloten?	Het college ziet een (groeiend) tekort aan koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Zo hebben starters een betere kans op de woningmarkt.	



Een particuliere koper zou zijn huis kunnen aanbieden aan iemand uit de vitale doelgroep: Onderwijzers en zorgmedewerkers. Waarom wordt deze mogelijkheid in de huisvestingsverordening uitgesloten?	In de basis is dit niet mogelijk onder de voorwaarden van de concept huisvestingsverordening. De voorrang voor vitale beroepsgroepen geldt alleen voor woningen van de corporatie. Wel stelt de verordening dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen kan worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt (artikel 26, lid 2).	
Een koper moet zijn huis zelf bewonen. Hoe wordt dit gecontroleerd? Inschrijving in het BAG en zijn sociale activiteiten. Hoe wordt dit laatste gecontroleerd? Wat zijn hiervoor de wettelijke normen? Controle van de sociale activiteiten leveren een inbreuk op de persoonlijke levensstijl/privacy ?	Een inschrijving van bewoning wordt gedaan in de BRP (Basisregistratie Personen). Bij een inschrijving vraagt de gemeente om bewijsstukken om aan te tonen dat de persoon op dit adres woont. Bewijsstukken kunnen zijn: huurovereenkomst, betaalbewijzen, recente poststukken, bankoverzichten, arbeidsovereenkomst etc.	
Voorrangregeling voor de vitale beroepsgroepen: onderwijzers en zorgmedewerkers. Hoe is dit te verdedigen t.o.v. personen die werkzaam zijn in andere sectoren die ook belangrijk zijn? Suggestie: Zou het niet beter zijn dat die sectoren zorgen voor eigen woningen/woonverblijven? Bv door samen in plan OOST een aantal eigen woningen/appartementen te bouwen. Of huisvesting voor onderwijspersoneel bij de nieuw te bouwen school? Deze sectoren zouden een voorrangregeling kunnen krijgen bij het toewijzen van bouwpercelen.	Het bouwen voor specifieke beroepsgroepen wordt meegenomen bij de inventarisatie van het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de vastgestelde woonvisie. Mogelijk leidt dit in de toekomst tot een wijziging van deze voorrangregeling. In de huidige situatie vindt het college het van belang dat urgent personeel in het onderwijs en de zorg voorrang krijgt op een woonruimte.	
Inschrijving en toewijzing op de huidige manier (door het college) is in strijd met het convenant wat destijds is afgesloten met de woningcorporatie? Het convenant is destijds door de gemeenteraad vastgesteld. Dan moet de gemeenteraad dit	Op de nieuwe werkwijze is een akkoord gegeven door woningcorporatie WoonFriesland. Er zijn gesprekken gevoerd met WoonFriesland over het overnemen van de toewijzing voor woningen. WoonFriesland ziet	



besluit respecteren of wijzigen. Oplossing: Opnieuw opzetten van een onafhankelijke toewijzingscommissie of aan Woonfriesland overlaten met de afspraak dat de huizen alleen aan personen worden toegewezen die ingeschreven staan in de BAG. En dus economisch/maatschappelijk gebonden zijn aan Schiermonnikoog.	echter geen mogelijkheden om de woningen toe te wijzen op de criteria die genoemd staan in de concept Huisvestingsverordening. Met het oog op passend toewijzen is het daarom ongewenst om dit door WoonFriesland uit te laten voeren.	
Het is vreemd dat een gemeente die veel toeristische verhuur kent de wet toeristische verhuur van woonruimte niet integreert en betreft bij de behandeling van zijn huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening moet actueel zijn. Daarom moet de wet toeristisch verhuur van woonruimte betrokken worden bij de HVV. Hoe heeft deze gemeente de recreatieve verhuur op dit moment gereguleerd?	De regulatie van toeristische verhuur loopt primair via de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan/omgevingsplan aan bouwwerken en gronden biedt. Aanvullend daarop reguleert de Huisvestingsverordening, ook de recreatieve verhuur, maar dan vanuit het aspect van schaarste aan woningen of woningtypen binnen de reguliere woningvoorraad.	
Er wordt gesproken over ons omgevingsplan. We hebben op dit moment een bestemmingsplan, wat nog bij de Raad van State behandeld moet worden. Is er een verschil in de verhouding van een huisvestingverordening met een bestemmingsplan of met een omgevingsplan? En zo ja, welk verschil?	Het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt welk recht van toepassing is. Het oude recht (Wro) blijft, tot het besluit onherroepelijk is, van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan. Strikt genomen hebben we dus een tijdelijk omgevingsplan voor het buitengebied en een bestemmingsplan dat nog niet onherroepelijk is voor het dorp. Een onherroepelijk bestemmingsplan wordt van rechtswege een omgevingsplan. De huisvestingsverordening is een op zichzelf staande verordening.	
Permanente bewoning: inschrijving in de BAG en het daadwerkelijk gebruik van de woning. Welke middelen heeft u om dit laatste te controleren?	Een middel voor controle op bewoning is een adresonderzoek. Een adresonderzoek wordt gestart naar aanleiding van een melding (dit kan vanuit een burger, interne melding, of extern zoals belastingdienst, DUO, IND, zorgverzekeraar, andere gemeente etc.). Een adresonderzoek bestaat uit verschillende onderdelen, zoals; het zoeken van	



	contact met de burger, bureauonderzoek, huisbezoek door toezichthouders. Een adresonderzoek kan verschillende uitkomsten hebben zoals bewoning op het adres is juist, persoon is vertrokken naar andere gemeente, persoon reageert niet en wordt uitgeschreven naar 'vertrokken onbekend waarheen'.	
Artikel 3: bekendmaking aanbod woonruimte. 2. Bekendmaking WOZ waarde. De vrije woningmarkt wordt op slot gezet. Het geringe aantal verkopen van woningen en de beperkte woningmarkt geeft een vertekend beeld en bepaalt op een onnatuurlijke wijze de WOZ waarden. Dit is niet terecht. Marktwerving wordt verstoord en ook de financiële planning van de verkopers wordt benadeeld. Wat is de waarde van een taxatie door een makelaar?	In de extra toelichting wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald. De verordening (en de Huisvestingswet) stelt dat de woning in het geval van een vruchteloze aanbidding minimaal 13 weken voor de WOZ-waarde aangeboden moet worden. De actuele WOZ waarde van een woonruimte in het geval van een vruchteloze aanbidding kan worden bepaald door een onafhankelijke makelaar. Het gaat dus altijd om de actuele WOZ-waarde.	
7: aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning f bij vererving of schenking: WOZ waarde van de betrekken woonruimte. Krijgt een erfgenaam, die op het moment van vererving niet ingeschreven staat in het BAG een huisvestingsvergunning om zich in die woning te vestigen wanneer de WOZ waarde van de te betrekken woonruimte lager is dan € 520.000?	Bij vererving van een woning onder een WOZ-waarde van € 520.000 dient de nieuwe bewoner een Huisvestingsvergunning aan te vragen. Indien niet voldaan wordt aan de economische of maatschappelijke binding kan deze woning niet worden bewoond door de erfgenaam.	
Krijgt een erfgenaam, geboren en getogen op het eiland, maar nu woonachtig in een andere gemeente een huisvestingsvergunning om zich weer op het eiland te vestigen? Komt de definitie van "maatschappelijke"binding hier niet in gedrang? Moet deze niet worden aangepast?	Een erfgenaam die voldoet aan de definitie van maatschappelijke binding in de concept verordening komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Het college is van mening dat deze definitie op deze wijze opgenomen dient te worden in de verordening.	
Artikel 13 c omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Vb Personeelsverblijven. Naast huisvestingsvergunning ook een omgevingsvergunning ?	Voor de vergunningen als bedoeld in Hoofdstuk 4 kan het zijn dat – afhankelijk van de aard van de wijziging in de woonruimte – ook een omgevingsvergunning vereist is. Op grond van het plan Schiermonnikoog – Dorp zijn nieuwe personeelsverblijven niet	



	rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is altijd een omgevingsvergunning nodig voor het gebruik en wellicht ook voor het bouwen, indien er vergunningplichtige bouwactiviteiten worden uitgevoerd.	
Toelichting: Algemeen: Voor het bepalen van de schaarste is daarbij rekening gehouden met het aantal, in het afgelopen jaar, verkochte woningen in de gemeente. De grens van middelduur en duur ligt op 2/3 van de verkochte woningvoorraad (€ 520.000). Er zijn daarmee redenen om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden. Uitleg: Hoeveel woningen zijn er in het afgelopen jaar verkocht? Hoeveel woningen van die verkochte woningen hadden een recreatieve bestemming ? 2/3 van dit aandeel heeft een waarde van meer dan € 520.000. Is dit het gevolg van de (recreatieve) bestemming van de verkochte woningen? Wanneer deze recreatiewoningen betrokken worden bij de vaststelling van de prijsgrens is dit geen realistische benadering. De HVH betreft alleen woningen met een permanent woonbestemming.	De extra toelichting (bijlage 2) beschrijft de grens van middelduur en duur gesteld op de prijs van de woning die hoort bij 2/3 grens van de bestaande voorraad (inclusief recreatiewoningen) en niet op basis van de verkochte woningen. Op basis van het meest actuele WOZ waarden van Schiermonnikoog (2024) komt deze grens uit op € 520.000.	
Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk om via de Huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van vrijkomende huurwoningen en koopwoningen tot een WOZ-waarde van € 520.000. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het vrijkomende aanbod aan woonruimte wordt toegewezen aan degene die deze woonruimte het hardst nodig hebben en dat onder andere de huurprijs en oppervlakte van de woning passend is voor het huishouden dat de woonruimte in gebruik neemt. Woonvisie duidt dat woningen tot € 300.000 het hoogst	In de extra toelichting wordt uitgelegd op welke wijze de WOZ-waarde grens is bepaald. In de basis is de doelstelling van het instellen van de WOZ-waarde grens op € 520.000 dat de goedkope en middeldure koopvoorraad altijd eerst wordt aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners van de gemeente Schiermonnikoog. Ook voor een kleine aantal huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen. Dit is van belang om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven beschermen.	



haalbare is. Dus is de nu vast te stellen prijsgrens van € 520.000 niet passend voor de situatie op Schiermonnikoog.	Wanneer er geen interesse van economisch/maatschappelijk gebonden huishoudens is voor de woning staat het de woningeigenaar vrij om de woning aan te bieden aan eenieder.	
Op Schiermonnikoog zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Doordat een groot deel van het eiland behoort tot Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park Schiermonnikoog, zijn de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande kern zeer klein. Dit betekent dat woningbouw vooral op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Momenteel zijn er vijf inbreidingslocaties in beeld. Op deze locaties kunnen mogelijk tot 2030 in totaal ongeveer 50 nieuwe woningen gebouwd worden. Graag een realistische onderbouwing, planning en verdeling over het aantal woningen per inbreidingslocatie.	Een eerst aanzet voor de invulling van de verschillende inbreidingslocaties is opgenomen in de Woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog'. Een nadere uitwerking hiervan volgt later.	
Ottrekkingsvergunning Van ottrekking van een woonruimte aan de woonruimtevoorraad is sprake indien de betreffende woonruimte door een handeling niet langer geschikt of bestemd is voor permanente bewoning. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de woonruimte wordt gesloopt, maar ook indien de woonruimte niet feitelijk wordt bewoond, bijvoorbeeld omdat de woonruimte voor andere (zakelijke) doeleinden wordt gebruikt. Voor alle gevallen van ottrekking van woonruimte is een ottrekkingsvergunning vereist. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk ottrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Ook voor het toeristisch gebruik (geheel of gedeeltelijke ottrekking) moet er dus een ottrekkingsvergunning zijn. In het nieuwe bestemmingsplan zijn er bepalingen opgenomen voor een aantal gevallen van gehele of gedeeltelijke ottrekking van de bestemming wonen.	Ook in de bestaande situatie is een ottrekkingsvergunning nodig. Naast deze toestemming gelden ook vanuit het ruimtelijk spoor (bestemmingsplan/omgevingsplan) regels voor recreatieve bewoning binnen een woonfunctie. De ruimtelijke regels en de huisvestingsverordening zijn twee stelsels die naast elkaar bestaan. Bestaande legaal tot stand gekomen ottrekkingen tot 45% vallen onder artikel 29 lid 2 en 3.	



Deze gevallen krijgen dus nu ook een onttrekkingsvergunning vanuit de huisvestingsverordening?		
Omzettingsvergunning: Geldt dus voor personeelsverblijven. Wat zijn de voorschriften die hieraan verbonden zijn?	Zie hiervoor Hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening. Vanuit het bestemmingsplan gelden ook voorwaarden waaraan wordt getoetst. Zie hiervoor artikel 36 van het plan Schiermonnikoog – Dorp.	
Opkoopbescherming: Omzetting van goedkope en middeldure koopwoning in een huurwoning. Welke WOZ waarde geldt er respectievelijk voor goedkope en middeldure woningen en welke huur passen hier respectievelijk bij? Indicatie: Sociale huur: € 808,06 -€ 879,66 Middenhuur (vrije sector 136 - 187 punten): € 1026,71 per maand. Welke huur is alleszins redelijk om toe te staan dat een koopwoning wordt omgezet in een huurwoning? En waarvoor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend?	Het gaat hierbij om woningen tot een WOZ-waarde van € 520.000. Welke huurprijs past bij de woning is afhankelijk van een heel aantal kenmerken (grootte kamers, voorzieningen, energielabel, etc.), naast de WOZ-waarde. De vraag welke huurprijzen passen bij goedkope en middeldure woningen is niet eenvoudig te beantwoorden en zal per geval verschillen.	
WWS: Woning Waarde Stelsel Maximale huur sociale huur: Huurtoeslaggrens Is de kale huur € 808,06 of lager? Of is uw huurcontract ingegaan in 2024 en is de kale huur € 879,66 of lager? Dan huurt u een sociale huurwoning. In 2023 was € 808,06 de maximale huur bij nieuwe verhuur van een sociale huurwoning. In dit besluit is het WWS opgenomen op basis waarvan de kwaliteit en bijbehorende maximale huurprijs van een woning kan worden bepaald. Wanneer de wet betaalbare huur in werking treedt, voorzien in 2024, gaat het WWS gelden voor alle huurwoningen tot en met 186 punten. Maximale huur middelhuur	Het college ziet een (groeïend) tekort aan koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Zo hebben starters een betere kans op de woningmarkt.	



Middenhuurwoning: Woningen met een huurwaarde boven de huurliberalisatiegrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurwaarde voor 181. BOVENGRENS MET INGANGSDATUM Woningen met een puntenaantal vanaf de huurtoeslaggrens tot 187 WWS punten mogen vanaf 1-1-2024 verhuurd worden voor de maximale toegestane WWS-huur die correspondeert met het aantal WWS punten. De bovengrens correspondeert momenteel met een maximale maandhuur van € 1.026,71. Voor lopende huurcontracten gaat de nieuwe regulering pas gelden na eerste mutatie. De regulering geldt zolang er schaarste is op de woningmarkt, richting de uitwerking van het wetsvoorstel worden de indicatoren hiervoor gespecificeerd. 7 punten. Waarom kan een particulier geen woning kopen om die tegen de in het WWS vastgestelde huurprijs aan een inwoner (BAG/economisch gebonden) te verhuren? Dit zou een bijdrage kunnen leveren aan het doel van de HVV.		
Vruchteloze aanbidding: Enkele onduidelijkheden Een huis met een WOZ-waarde van € 450.000 wordt op de markt aangeboden voor € 500.000. Reden voor een hogere vraagprijs: de verkoper wil doorstromen naar een duurder huis en moet nog een gedeelte van de hypotheek aflossen. Enkele scenario's: 1. Volgens de HVV (artikel 3) moet het aanbod bekend worden gemaakt met de vermelding van de WOZ waarde. Volgens de wethouder was men echter vrij om de verkoopprijs (marktwaaarde) zelf te bepalen. Is dit voorbeeld dus mogelijk? 2. Huis wordt (plaatselijk) aangeboden volgens de regels (artikel 3) en wordt voor het gevraagde bedrag van € 500.000 verkocht. Krijgt de koper een huisvestingsvergunning?	1. De verkopende partij kan de verkoopprijs zelf bepalen. De verkoop aan een koper zonder binding is echter alleen mogelijk als de woonruimte minimaal 13 weken te koop is aangeboden aan economisch/maatschappelijk gebonden geïnteresseerden tegen een koopprijs die niet hoger is dan de WOZ waarde (bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken; Huisvestingswet 2014, artikel 17). De koopprijs waartegen de woning na deze vruchteloze aanbidding wordt aangeboden is niet meer van belang. 2. De koper krijgt alleen een huisvestingsvergunning wanneer hij/zij	



3. Huis wordt (plaatselijk) 2 maal aangeboden volgens de regels (artikel 4). Geen reactie, dus een vruchteloze aanbieding. Krijgt de verkoper toestemming van het college om zijn woning 'vrij' te verkopen en krijgt de eventuele koper een huisvestingsvergunning? Of moet hij zijn woning eerst opnieuw voor de WOZ waarde aanbieden? 4. Verkoper biedt zijn huis volgens de regels 2 maal aan voor de WOZ waarde (€450.000) maar krijgt geen reactie. Krijgt hij daarna de mogelijkheid om zijn huis 'vrij' te verkopen, zelfs tegen een hogere verkoopprijs (€ 500.000)? En krijgt de koper een huisvestingsvergunning?	economisch en/of maatschappelijk gebonden is. Zie ook het antwoord onder 1. 3. Zie het antwoord onder 1. Er is alleen sprake van een vruchteloze aanbieding wanneer de woning wordt aangeboden tegen een koopprijs die niet hoger is dan de WOZ-waarde. Wanneer dat is gebeurd en er zich een koper meldt zonder economisch/maatschappelijke binding dan krijgt deze koper in afwijking van het bepaalde in artikel 5 een huisvestingsvergunning. 4. Ja dit is mogelijk en de koper zal in afwijking van het bepaalde in artikel 5 een huisvestingsvergunning krijgen.	
Wat is nog de waarde van een actuele taxatie door een makelaar? Hoe worden in de HVV de persoonlijke omstandigheden van een verkoper gerespecteerd? Doorstroming wordt belemmerd, dus nadelig voor de intentie van de HVV! De taxatie door een makelaar geeft de recente waarde aan van een woning, terwijl de taxatiewaarde voor de WOZ van een eerdere datum (peildatum 1 jaar terug) is. De recente waarde van een woning kan dus hoger liggen dan de WOZ waarde. De techniek/systematiek van de waardebepaling uit de HVH benadeelt dus op oneigenlijke wijze de verkoper. Hij moet zijn huis aanbieden tegen een te lage (WOZ) waarde.	De verordening (en de Huisvestingswet) stelt dat de woning in het geval van een vruchteloze aanbieding minimaal 13 weken voor de WOZ-waarde aangeboden moet worden. De actuele WOZ waarde van een woonruimte in het geval van een vruchteloze aanbieding kan worden bepaald door een onafhankelijke makelaar. Het gaat dus altijd om de actuele WOZ-waarde.	
Woningen die in het bestemmingsplan de aanduiding "Overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik": Aangezien deze aanduiding voor het pand geldt en kopers van deze woningen zich niet hoeven te vestigen in deze woningen, mogen deze woningen op een andere manier worden aangeboden. Geldt de prijsgrens van € 520.000 dus niet voor deze woningen?	Wanneer een woning met deze aanduiding en een WOZ-waarde tot €520.000 recreatief gebruikt zal worden is er geen huisvestingsvergunning vereist. De huisvestingsverordening is dan niet van toepassing. Wil de koper de woning permanent gaan bewonen dan zal hij/zij een huisvestingsvergunning nodig	



	hebben en dus moeten voldoen aan een van de bindingseisen.	
Wanneer een koper zich in een woning met een dergelijke aanduiding en een waarde onder de prijsgrens van € 520.000 wil vestigen, heeft hij dan een huisvestingsvergunning nodig?	Ja, dat is nodig.	
Wanneer een koper een dergelijke woning koopt en deze in eerste instantie recreatief gebruikt, maar zich later in deze woning wil vestigen, krijgt hij een huisvestingsvergunning?	Nee, tenzij de koper een economische en/of maatschappelijke binding heeft.	
Op grond van de Huisvestingswet kan onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand. Voorheen was dit belang in de Huisvestingsverordening van de gemeente Schiermonnikoog opgenomen. De beoordeling of sprake is van een geordend woon- en leefmilieu wordt nu echter gezien als een afweging die enkel via het ruimtelijk spoor, het omgevingsplan, dient plaats te vinden. In deze Huisvestingsverordening is deze weigeringsgrond daarom niet meer opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over de juridische grondslag en reikwijdte van vergunningplichten. Bv bij personeelsverblijven. Daarom moeten ook de voorwaarden in de omgevingsvergunning opnieuw bekeken worden. Hier wordt op dit moment onvoldoende / weinig aandacht geschonken aan het effect van dergelijke bewoning op de omgeving!	Artikel 36 van het plan Schiermonnikoog – Dorp biedt naar onze mening voldoende handvatten om een gedegen afweging te maken over de toelaatbaarheid van personeelsverblijven.	



Artikel 29: Intrekking oude verordening en overgangsrecht In de huisvestingsverordening 2020-2024: artikel 32 Verwijzing van de besluiten in het kader van de huisvestingsverordening 2011, 2015 en 2019 aangaande de "tweede woninglijst" blijven onverminderd van kracht. Dit betekent dat de woningen genoemd in deze lijst zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt. In HVV 2024-2028 staat: Artikel 29. Intrekking oude verordening en overgangsrecht 1. De Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 wordt ingetrokken. 2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening. 3. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving. 4. 4. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur. Artikel 29. Toelichting Intrekking oude verordening en overgangsrecht. In het derde en vierde lid van artikel 51 van de Wet is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014 en 2019. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening. In het vierde lid van artikel 29 is aanvullend	Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen ons inziens thuis in het ruimtelijk domein en dus in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden. Daardoor wordt in het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 29, niet meer specifiek de lijst benoemd. Wel valt deze lijst onder de noemer "genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening". Dit zullen wij toevoegen aan de toelichting.	De toelichting wordt aangevuld met de besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen.
--	--	--



overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens de ingetrokken verordening. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur. Artikel 29: Intrekking oude verordening en overgangsrecht verwijst – anders dan in voorgaande huisvestingsverordeningen – niet meer naar de lijst van "tweede woningen". Waarom?		
Artikel 29. 2 De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening. In het verleden hebben eigenaren van woningen toestemming gekregen om - Gedeelten van hun huis 25%-45% te onttrekken aan de woonbestemming voor recreatieve verhuur. (raadsbesluit augustus 2007) Ondanks het feit dat sommige onttrekkingen vergunningplichtig waren, werd in persoonlijk gerichte brieven het besluit aangegeven dat... Gevolg hiervan is dat u geen vergunning hoeft aan te vragen en dat de gemeente akkoord is met de huidige situatie. Hoe verhoudt zich dit met artikel 29.2? En hoe wordt dit verkregen recht gewaarborgd bij de inwerkingtreding van de nieuwe HVV?	In het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte en het in voorbereiding zijnde herstelbesluit is binnen de bestemmingen "Wonen" is gewerkt met enkele categorieën van recreatief gebruik. De eerste categorie is ondergeschikt recreatief gebruik tot 25% (nieuw toe te voegen met het herstelbesluit), de tweede categorie is ondergeschikt recreatief gebruik tot 45% en daarnaast ook voorwaardelijk recreatief gebruik. Het is inderdaad juist dat artikel 29 lid 2 bepaald dat rechten op basis van oude Huisvestingsverordening van toepassing blijven. Deze mogelijkheden zijn dus opgenomen, in het bestemmingsplan. Het is mogelijk dat op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan er geen recht meer bestaat om het recreatieve gebruik van de woning te hervatten, omdat niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor recreatief gebruik, maar dat op grond van lid 2 van de Huisvestingsverordening deze mogelijkheid nog wel blijft bestaan. Om te voorkomen dat er een verschil gaat ontstaan tussen het bestemmingsplan/omgevingsplan en het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidend:	Er wordt een nieuw lid 3 toegevoegd aan artikel 29.



	3. 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.	
- Hun woning recreatief te gebruiken zonder beperking van tijdsduur (raadsbesluiten 28 juni 1994 en 27 oktober 2009). Bij besluit werd door de raad vastgesteld dat... Die woning mag bij recht, zonder onttrekkingsvergunning, wederom als tweede woning in gebruik worden genomen. Hoe verhoudt zich dit met artikel 29.2? En hoe wordt dit verkregen recht gewaarborgd bij de inwerkingtreding van de nieuwe HVV?	Zie hierboven.	



Zienswijze 6	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Hierbij willen wij reageren op het ter inzage liggende concept huisvestingsverordening. Het gaat ons om onze woning aan de [...], met een Voorwaardelijk Recreatief Gebruik (VRG) gebruiksfunctie. Wij hebben in dat kader ook bezwaar aangetekend tegen het bestemmingsplan, wat nu wacht op behandeling bij de Raad van State. Wij vragen ons in deze zienswijze af of in de voorliggende concept huisvestingsverordening voorwaarden worden gesteld aan de VRG functie middels de in de HVV voorgenomen maatregelen aangaande de betreffende woningen. Het gaat dan o.a. over benodigde vergunningen voor bewoning, voortbestaan van rechten bij verkoop en vererving, recreatieve verhuur etc. Graag een duidelijke en volledige uitleg van uw kant. Ook willen wij graag antwoord op de vraag wat wordt bedoeld in artikel 29-lid 2, waarin wordt gesproken over ‘vergunningen en besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onze deze verordening’. In de toelichting en in de was/wordt tabel wordt dit feitelijk ook gesteld. Kunnen we er van uitgaan dat dit betekent dat vergunningen en beleidsuitspraken m.b.t. de lijst met tweede woningen waar ons huis op vermeld staat, blijven voortbestaan? Wij zouden dan graag dit toegevoegd zien aan de tekst en daarin de 2e woninglijst te benoemen welke rechtens in gebruik zijn als 2e woningen en welke lijst volgens eerdere besluiten door B&W moet worden bijgehouden	Ten aanzien van 80 woningen is in het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte geregeld dat deze woningen onder bepaalde voorwaarden recreatief mogen worden gebruikt. In vervallen huisvestingsverordeningen is geregeld dat een vergunning op grond van de huisvestingsverordening niet nodig was als de woning rechtens in gebruik was als tweede woning of voor recreatieve doeleinden. Dit heeft echter nooit een planologische doorwerking gehad in een bestemmingsplan. Regels over het gebruik van de gronden en bouwwerken horen ons inziens thuis in het ruimtelijk domein en dus in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin is geregeld dat de specifiek aangeduide woningen, onder voorwaarden zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden, mits het recreatieve gebruik niet meer dan 1 jaar lang wordt onderbroken. Voor de 2024-2028 versie stellen we met artikel 29 lid 2 het volgende voor: De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend en genomen besluiten op grond van oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening. Hoewel er geen vergunningen en ontheffingen zijn verleend, zijn er, zoals in de 1e alinea aangegeven, wel besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen. Die besluiten vallen onder artikel 29 lid 2. Het is mogelijk dat op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan er geen recht meer	Er wordt een nieuw lid 3 toegevoegd aan artikel 29. De toelichting wordt aangevuld met de besluiten genomen ten aanzien van de 80 woningen.



	bestaat om het recreatieve gebruik van de woning te hervatten, omdat niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor recreatief gebruik, maar dat op grond van lid 2 van de Huisvestingsverordening deze mogelijkheid nog wel blijft bestaan. Om te voorkomen dat er een verschil gaat ontstaan tussen het bestemmingsplan/omgevingsplan en het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidend: 3. 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 Dit zullen wij toevoegen aan de toelichting.	
--	--	--



Zienswijze 7 (WoonFriesland)	Reactie gemeente	Aanpassing Huisvestingsverordening
Voor het duurzaam verrichten van arbeid (economische binding) hanteert u een grens van minimaal 18 uur per week. Dit lijkt een gering aantal uren om voldoende inkomen te genereren voor het zelfstandig en duurzaam kunnen voeren van een huishouding en daardoor dus economisch gebonden te zijn aan fysiek verblijf/woongelegenheden op Schiermonnikoog. Bij vitale beroepsgroepen hanteert u 28 uur per week als ondergrens. Het lijkt voor de hand te liggen daar uniformer in te zijn. In de huidige gespannen en volatiele arbeidsmarkt is het steeds eenvoudiger om (snel) een baan te verkrijgen en daarmee de mogelijkheid tot een huisvestingsvergunning. Woning volgt werk kan verworden tot werk volgt woning...	Hoewel het college het risico onderkent, is zij van mening dat huishoudens met een arbeidscontract vanaf 18 uur per week op Schiermonnikoog de mogelijkheid moeten hebben zich op Schiermonnikoog te kunnen vestigen. Het verkrijgen van voorrang (bij vitale beroepsgroepen) is een uitzondering en daarom is de grens in dat geval hoger gelegd.	
Middenhuur is begrensd op 186 punten. Uw definitie lijkt deze grens te bepalen op 187 punten. Een toevoeging als 'tot' of 'tot en met' kan de gewenste duidelijkheid verschaffen.	Overgenomen	De definitie van middenhuurwoning wordt gewijzigd van 'voor 187 punten' naar 'tot 187 punten'.
H2, artikel 2, onder a en c. Wellicht kan onder a worden vermeld '(alle) woningen in eigendom van woningbouwcorporaties'. Wij kunnen ons voorstellen dat u daar zowel woningen met een huurprijs onder als eventueel boven de liberalisatiegrens, onder verstaat. Nb In artikel 23, lid 2 onder e verwoordt u dat reeds door de "woonruimte in bezit van o.a. een woningcorporatie (ongeacht de hoogte van de huur...?)" als beschermde woonruimte aan te wijzen.	Overgenomen	Artikel 2 lid 1 onder a. wordt gewijzigd naar 'woonruimten in eigendom van woningcorporaties'.
Artikel 5, lid 3. Met betrekking tot de huisvestingsrechten van (jongvolwassen) wezen bestaat ook (recente) wet- en regelgeving. Zie onder meer de Wet huurbescherming weeskinderen.	Ter kennis genomen. Deze wet- en regelgeving is niet in strijd met dit artikel.	
In artikel 6 vermeldt u een aantal (weigerings)gronden die ook al randvoorwaardelijk zijn bij het verlenen van een	Voor de leesbaarheid van de verordening worden deze weigeringsgronden opnieuw benoemd.	



huisvestingsvergunning en daarmee een soort contramal vormen. Misschien kunnen deze in de verordening voor de begrijpelijkheid beperkt worden tot voorwaarden.		
H3, artikel 8, lid 1. Zie ook opmerking over H2 artikel 2, a en c. Misschien kunt u ook hier zowel woningen onder de liberalisatiegrens als eventuele middenhuurwoningen in het bezit van een woningcorporatie onder vervatten.	Door de wijziging van artikel 2 lid 1 onder a is dit ondervangen.	
Artikel 9. Gezien de schaarste is het wellicht passender om een huishouden van 3 personen als minimum te nemen voor een kleine gezinswoning (met immers 2 slaapkamers) en/of deze voorrang te verlenen boven kleinere huishoudens.	Het college heeft bewust gekozen om huishoudens van 2 personen voorrang te geven op een kleine gezinswoning. De praktijk leert ons dat stellen en 1 ouder gezinnen met 1 kind te vaak een woning met twee slaapkamers mis lopen. Het college is van mening dat het noodzakelijk is voor de leefbaarheid van Schiermonnikoog om ook deze huishoudens een eerlijke kans te geven op een grotere woning.	
Wij begrijpen uw keuze om de aard en het karakter van de vitale beroepsgroepen te begrenzen. Wij kunnen ons echter een aantal beroepsgroepen voorstellen die in gelijke mate van vitaal belang zijn voor basisvoorzieningen en daarmee brede en duurzame welvaart op Schiermonnikoog.	In de huidige situatie vindt het college het van belang dat urgent personeel in het onderwijs en de zorg voorrang krijgt op een woonruimte. Het bouwen voor specifieke beroepsgroepen wordt meegenomen bij de inventarisatie van het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de vastgestelde woonvisie. Mogelijk leidt dit in de toekomst tot een wijziging van deze voorrangsregeling.	
De beperking om maximaal 2 woonruimten per jaar te benutten voor vitale beroepsgroepen begrijpen wij volkomen. Anderzijds kan juist dat de vitaliteit in de weg komen te staan als die beroepen niet bediend kunnen worden in hun woonbehoefte (bij een aantal >2 huishoudens).	Het college vindt het niet passend in de huidige schaarste om meer dan 2 woonruimten aan de vitale beroepsgroepen toe te wijzen.	
Graag kijken wij in overleg met u naar de individuele behoeften van personen/huishoudens met een specifieke zorgvraag of mobiliteitsbeperkingen in relatie tot de woningplattegrond en eventueel reeds aanwezige voorzieningen. Daarmee verhogen we de kans op een match tussen aanbod en zorgvragers.	Het college gaat graag op dit aanbod in.	



Mede gezien de bestuurlijke boetes, die gelden voor zowel het in gebruik nemen als in gebruik geven van een woning, pleiten wij voor een vlot en sluitend proces bij het verlenen van een vergunning en de(/onze) verhuur van woningen. Wij wensen duidelijkheid op het moment van verhuur en zouden dus bij het tekenen van een huurovereenkomst een overeenkomst willen aangaan met een huishouden dat reeds beschikt over een huisvestingvergunning. Wij rekenen op een constructief werkproces dat recht doet aan de belangen van zorgvuldigheid, de huurder én onnodige leegstand voorkomt. Onder meer artikel 7 vraagt al een (beoogde) datum voor het betrekken van een woning. Laten we samen zorgen voor een naadloze aansluiting van alle te doorlopen (waar mogelijk parallel) stappen en de samenhang daartussen.

Het college onderkent het belang van een goede samenwerking. Zij gaat graag in overleg over een optimale inrichting van het proces.



Besluitvorming

De gemeenteraad behandelt de concept Huisvestingsverordening oordeelsvormend op 18 juni. De planning is vervolgens om de Huisvestingsverordening 9 juli besluitvormend te behandelen en vast te stellen.