

## Extra toelichting concept Huisvestingsverordening 2024 – 2028

**De (prijs)grens tot waar een huisvestingsvergunning verplicht is, is gewijzigd van een kooprijsgrens van €450.000,- naar een WOZ-waarde grens van €520.000,-.**

- Er is gekozen voor de WOZ-waarde in plaats van de verkoopprijs. Op deze manier kan direct bij het te koop aanbieden van de woning worden vastgesteld of deze binnen de vergunningsplicht valt. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid.  
In de tweede plaats is het gewenst dat de vraag of voor een woning een huisvestingsvergunning nodig is, objectief vaststaat en niet kan worden beïnvloed. Dit heeft namelijk prijsopdrijvende effecten. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide punten voldaan en worden prijsopdrijvende effecten voorkomen.
- Voor de (toewijzing)regels in de concept huisvestingsverordening van Schiermonnikoog is schaarste de belangrijkste reden. Op basis van de woningzoekendelijst blijkt dat aan alle woningtypen (dus zowel kleine woningen, seniorenwoningen als gezinswoningen) schaarste bestaat. Er staan 53 woningzoekenden op de lijst voor een kleine woning, 20 voor een senioren woning en 49 voor een gezinswoning (peildatum januari 2024).
- Volgens de Huisvestingswet (artikel 40, eerste lid) moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. Om de grens tussen middeldure en dure koopwoningen te bepalen is gebruik gemaakt van de VNG methode. De grens tussen middelduur en duur ligt volgens die methode op 2/3 van het totaal aantal verkochte woningen in de gemeente in de afgelopen 6 maanden.
- Op Schiermonnikoog zijn de afgelopen 6 maanden slechts 2 woningen verkocht. Op basis hiervan kan bovenstaande methode niet toegepast worden. Ook in het afgelopen jaar was het aantal verkochte woningen beperkt (6 in totaal). Bovendien is het bij deze kleine aantallen toeval waar de grens komt te liggen. We hebben daarom een steekproef uitgevoerd in een aantal Nederlandse gemeenten. 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. Voor Schiermonnikoog is daarom 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.



## Vruchteloze aanbidding

Als er geen interesse van economisch of maatschappelijk gebonden kopers is voor een koopwoning onder de WOZ waarde grens van €520.000 is er de mogelijkheid om de koopwoning na een 'vruchteloze aanbidding' te verkopen aan een koper die niet voldoet aan een van de bindingseisen. De verkoop aan een koper zonder binding is alleen mogelijk als de woonruimte minimaal 13 weken te koop is aangeboden 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).

### Voorbeeld 1

*Een woning met een WOZ-waarde van €450.000,- wordt aangeboden voor €450.000,-. Na 14 weken hebben zich geen kopers met een economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog gemeld. Op dat moment is het toegestaan om de woning aan te bieden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. De koopprijs waartegen de woning wordt aangeboden is dan niet meer van belang.*

### Voorbeeld 2

*Een woning met een WOZ-waarde van €450.000,- wordt aangeboden voor €550.000,-. Na 14 weken hebben zich geen kopers met een economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog gemeld. Op dat moment is **niet** het toegestaan om de woning aan te bieden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. De woning moet eerst minimaal 13 weken tegen de WOZ-waarde worden aangeboden.*

## Opkoopbescherming

Voor het verhuren van koopwoningen tot een WOZ-waarde van € 520.000 wordt een vergunningstelsel ingevoerd. Het verhuren van een koopwoning wordt alleen toegestaan in gevallen waarin daar een goede reden voor is. Zo niet dan moet een koper van een woning zelf in de woning gaan wonen.

Het verhuren van een koopwoning wordt in ieder geval toegestaan als de woning verhuurd wordt aan eerste of tweede graad familie van de eigenaar. Het wordt ook toegestaan om woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte te verhuren.

Het verhuren van een koopwoning wordt in bijzondere gevallen ook toegestaan 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.

### Voorbeeld 1

*Een koper komt in het bezit van een koopwoning met een WOZ-waarde van €400.000. De koper wil de woning verhuren aan zijn dochter (eerste graad familie). In dit geval wordt het toegestaan om de woning te verhuren.*

### Voorbeeld 2

*Een koper komt in het bezit van een koopwoning met een WOZ-waarde van €400.000. De koper wil de woning verhuren aan een vriend van hem. In dit geval wordt het **niet** toegestaan om de woning te verhuren.*