



Extra uitleg Huisvestingsverordening 2024 – 2028

Op 16 mei 2023 is in een openbare bijeenkomst van de gemeenteraad van Schiermonnikoog een start gemaakt met het maken van een nieuwe Woonvisie en een nieuwe Huisvestingsverordening. Een tweede openbare bijeenkomst is gehouden op 4 juli 2023. De doelen die we wilden behalen met de Woonvisie en de regels in de Huisvestingsverordening zijn hier besproken. Daarna zijn de Woonvisie en Huisvestingsverordening verder uitgewerkt.

Op 2 april 2024 is het concept van de nieuwe Huisvestingsverordening gepresenteerd. Hier zijn de belangrijkste onderdelen van de nieuwe verordening uitgelegd en toegelicht. Op 23 april heeft de gemeenteraad besloten de concept Huisvestingsverordening ter inzage te leggen. Er was 4 weken de tijd om een mening of reactie (zienswijze) te geven op de nieuwe regels. Op basis van de reacties die zijn binnengekomen zijn er nog een paar wijzigingen aangebracht. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 18 juni in een openbare bijeenkomst de nieuwe Huisvestingsverordening, de nieuwe regels en de reacties daarop besproken.

Op 9 juli zou de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld worden door de gemeenteraad. In de dagen voor dit besluit is gebleken dat veel van onze inwoners nog onvoldoende op de hoogte zijn van de nieuwe regels. Daarom heeft de gemeenteraad besloten dit besluit met een week uit te stellen. Een besluit over de nieuwe Huisvestingsverordening nemen zij tijdens de openbare bijeenkomst op 16 juli. In de tussentijd willen wij u nog extra informatie geven over de nieuwe regels en wat deze voor u betekenen. Deze informatie vindt u hieronder.

Doel van de Huisvestingsverordening

In gemeenten waar weinig woningen beschikbaar zijn of komen mogen regels vastgesteld worden om ervoor te zorgen dat iedereen een eerlijke kans krijgt op een betaalbare woning. Deze regels gaan bijvoorbeeld over de toewijzing van huurwoningen, vergunningen voor het wijzigen van woningen (bijvoorbeeld splitsen of samenvoegen) en voorwaarden voor economische of maatschappelijk binding bij het bewonen van een woning.

Omdat er een groot tekort is aan betaalbare woonruimte op Schiermonnikoog en er negatieve gevolgen zijn voor de leefbaarheid, vindt de gemeente het noodzakelijk om regels op te stellen over de verdeling van huur- en koopwoningen. Dat doen alle Waddeneilanden al sinds 2000.

Huisvestingsvergunning

Op basis van de nieuwe verordening geldt dat voor een deel van de woningen op Schiermonnikoog mensen met een economische of maatschappelijke binding aan het eiland voorrang krijgen. Het gaat dan om de volgende woningen:

- Huurwoningen tot en met een (kale) huurprijs van € 1157,95 (186 punten, gelijk aan de huidige Huisvestingsverordening).
- Koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 520.000. In de huidige verordening gelden dezelfde regels, maar dan voor koopwoningen met een koopprijsgrens tot €450.000



Dit betekent dat huurwoningen tot een maximale (kale) huurprijs van € 1157,95 altijd eerst aangeboden moeten worden aan iemand met economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. Bij het te huur aan bieden van woonruimte binnen deze categorie moet deze voorwaarde altijd vermeld worden.

Voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 520.000 geldt ook dat deze altijd eerst aangeboden moeten worden aan mensen met een economische of maatschappelijke binding. Bij de verkoop van een woning binnen deze categorie geldt dat deze voorwaarde altijd vermeld moet worden. De koopwoning mag voor elke prijs aan kopers met economische of maatschappelijke binding verkocht worden.

Vruchteloze aanbieding

Het kan natuurlijk voorkomen dat er geen economisch of maatschappelijk gebonden personen belangstelling hebben voor een aangeboden woning. Dan mag de woning ook aangeboden worden aan personen die geen economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog hebben.

Dit mag als u uw woning minimaal 13 weken lang te koop of te huur heeft aangeboden voor een realistische prijs en er is geen interesse geweest van economisch of maatschappelijk gebonden kopers.

Voor huurwoningen is de realistische prijs de maximale huurprijs op basis van het puntenaantal van de woning.

Voor koopwoningen is de realistische prijs de **actuele** WOZ-waarde. Deze wordt vastgesteld op basis van de Wet WOZ. Vaak is de bekende WOZ-waarde van een woning de waarde op 1 januari van het vorige jaar. In de tussentijd is het mogelijk dat de waarde van de woning gestegen of gedaald is als gevolg van aanpassingen aan de woning of de situatie op de woningmarkt. Als er een significant verschil zit tussen de WOZ-waarde en de vraagprijs van de woning zal de gemeente een onafhankelijke WOZ-taxateur inschakelen om de waarde van de woning vast te stellen. Zo kan gekeken worden of er sprake is van een vruchteloze aanbieding. Wanneer de woning 13 weken voor deze vastgestelde waarde is aangeboden en er geen economisch of maatschappelijk gebonden kopers zich hebben gemeld, mag deze voor elke prijs verkocht worden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding.

**Voorbeelden over bovenstaande regels vindt u op de laatste pagina van deze toelichting.*

Opkoopbescherming

Het vinden van een betaalbare woning is niet vanzelfsprekend. De woningmarkt op Schiermonnikoog is een van de krapste van ons land. Dit maakt het voor beleggers aantrekkelijk om woningen te kopen en voor veel geld te verhuren.

In de huisvestingsverordening heeft de gemeente een opkoopbescherming voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Voor die woningen geldt dat deze de eerste 4 jaar na aankoop niet mogen worden verhuurd. Zo blijven er meer koopwoningen voor mensen die er zelf in gaan wonen. Hierdoor blijft de woningmarkt meer betaalbaar en krijgen starters meer kansen op de woningmarkt. De opkoopbescherming geldt voor bestaande en nieuwbouwwoningen. Verhuur aan familie in de eerste of tweede graad van de eigenaar en verhuur van woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte wordt altijd toegestaan. Een verhuurvergunning aanvragen is in deze gevallen nog wel steeds noodzakelijk. Ook moet de huurder altijd een Huisvestingsvergunning aanvragen.



Toewijzing sociale huurwoningen

De toewijzing van de sociale huurwoningen binnen de gemeente Schiermonnikoog is geregeld in de Huisvestingsverordening. Om de schaarse voorraad passend te verdelen gelden de volgende voorrangs- en toewijzingsregels:

- Bij een kleine gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van minimaal 2 personen;
- Bij een grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van minimaal 3 personen waarvan minimaal één minderjarig kind;
- Bij woonruimte met specifieke voorzieningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;
- Bij een seniorenwoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens waarvan 1 lid 55 jaar of ouder is.
- Leerkrachten of docenten in het primair- of voortgezet onderwijs en bevoegde medewerkers in de directe zorgverlening kunnen in sommige gevallen ook voorrang krijgen.

Extra spreekuren Huisvestingsverordening

Heeft u vragen over de nieuwe regels in de Huisvestingsverordening en wat deze voor u betekenen?

Het college organiseert extra spreekuren op maandag 15 juli. Daar kunt u vragen stellen over de inhoud en de betekenis van de nieuwe Huisvestingsverordening.

U kunt voor de extra spreekuren zelf [digitaal](#) een afspraak inplannen. Dit kan tot uiterlijk zondag 14 juli 18.00 uur.

Ook na 16 juli kunt u altijd een afspraak maken om informatie te krijgen over de Huisvestingsverordening. Neem dan contact op via het algemene telefoonnummer (0)519 535050 of via postbus20@schiermonnikoog.nl.

Besluit gemeenteraad

Op dinsdag 16 juli neemt de gemeenteraad tijdens een openbare bijeenkomst een besluit over de Huisvestingsverordening.

De verordening en alle bijbehorende stukken kunt u terugvinden op de [website](#) bij de agenda van de raadsvergadering van 16 juli.



Voorbeelden

Hieronder geven we u een aantal voorbeelden voor het verkopen en kopen van een woning binnen de nieuwe regelgeving van de Huisvestingsverordening.

Voorbeeld 1

Een woning met een actuele WOZ-waarde van €450.000,- wordt aangeboden voor €550.000,-. Na 6 weken meldt zicht een geïnteresseerde koper met economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. De woning kan ongeacht de prijs worden verkocht aan de koper met economische of maatschappelijke binding.

Voorbeeld 2

Een woning met een actuele 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. De woning is vruchteloos aangeboden. De woning mag aangeboden worden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. De koopprijs waartegen de woning wordt aangeboden is dan niet meer van belang.

Voorbeeld 3

Een woning met een WOZ-waarde (peiljaar vorig jaar) van €450.000,- wordt aangeboden voor €500.000,-. Na 14 weken hebben zich geen kopers met een economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog gemeld. De verkoper wil de woning aanbieden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. Een onafhankelijke taxateur stelt vast dat de actuele WOZ-waarde van de woning op dit moment €500.000,- is. De woning is vruchteloos aangeboden. De woning mag aangeboden worden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. De koopprijs waartegen de woning wordt aangeboden is dan niet meer van belang.

Voorbeeld 4

Een woning met een WOZ-waarde (peiljaar vorig jaar) van €450.000,- wordt aangeboden voor €550.000,-. Na 14 weken hebben zich geen kopers met een economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog gemeld. De verkoper wil de woning aanbieden aan kopers zonder economische of maatschappelijke binding met Schiermonnikoog. Een onafhankelijke taxateur stelt vast dat de actuele WOZ-waarde van de woning op dit moment €500.000,- is. De woning is niet vruchteloos aangeboden. 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 actuele WOZ-waarde van € 500.000,- worden aangeboden.