

# Zienswijzennota Huisvestingsverordening 2020-2024

## 1. Inleiding

De Huisvestingsverordening 2020-2024 van de gemeente Schiermonnikoog heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De periode van ter inzage liep van 2 oktober 2019 tot en met 13 november 2019. Er zijn in die periode 35 zienswijzen binnengekomen. Eén ingediende zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daardoor niet ontvankelijk. De binnen de termijn ingediende zienswijzen zijn wel ontvankelijk. Na afloop van de sluitingstermijn is een drietal zienswijzen ingetrokken. Afschriften van de zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage van deze zienswijzennota.

In het navolgende wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijzen en wordt ingegaan op de inhoud ervan.

De zienswijzen die zijn ingebracht zijn in verband met de wetgeving over persoonsgegevens, genummerd.

## 2. Samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen

### Algemeen

WOZ, marktwaarde en verkoopprijs. Voor het vaststellen van de waarde van een woning zijn verschillende mogelijkheden. De juiste waarde is afhankelijk van waarvoor deze wordt gebruikt. Een WOZ-waarde wordt gebruikt voor het bepalen van heffingen door gemeenten. De marktwaarde wordt gebruikt voor de aan- of verkoop van een woning. Beide waarden zijn dus verschillende en worden gebruikt voor een ander doel. Ze kunnen hetzelfde zijn, maar worden niet voor hetzelfde gebruikt.

Wat is de WOZ-waarde? De WOZ is een term afkomstig uit de Wet waardering onroerende zaken en is de waarde die door een onafhankelijk WOZ-taxateur aan uw huis wordt toegekend. Op basis van deze waardering (advies) stelt het college jaarlijks de WOZ-waarde vast. De WOZ bepaalt voor een groot deel de hoogte van belastingen en heffingen (de OZB, Onroerende Zaak Belasting). De WOZ-waarde wordt elk jaar in januari vastgesteld. Er wordt door de taxateur gekeken naar de waarde van andere huizen in de buurt die in het voorgaande jaar verkocht zijn.

Wat is de markt- of verkoopwaarde? De marktwaarde wordt ook vastgesteld door een taxateur, meestal via een makelaar. Hij of zij kijkt naar het type woning, de staat van het onderhoud, de ligging van het huis, en meer. Een verbouwing heeft onmiddellijk invloed op de marktwaarde, maar niet op de WOZ-waarde. Deze wordt immers bepaald op verkopen van woningen uit het voorgaande jaar. Tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde kan dus een groot verschil zitten.

Op basis van de marktwaarde kan door de verkopende partij een vraagprijs worden gesteld.

In de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2020-2024 wordt daarnaast gesproken over koopprijs: "prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald".

Ingeval van het vruchteloos aanbieden van een woonruimte wordt in artikel 17 van de wet gesteld dat de koopprijs niet hoger mag zijn dan de waarde, bedoeld in artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken. Bij vruchteloze aanbieder vervalt de verplichting tot het hebben van een economische of maatschappelijke binding om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning.

#### Zienswijze 1. (nummer 58815, ingekomen 04 oktober 2019)

De indiener zou graag zien dat alle woningen in het dorp de permanente woonbestemming krijgen.

#### *Reactie zienswijze 1.*

De bestemming van een pand wordt geregeld in het bestemmingsplan en valt niet onder de werking van de huisvestingsverordening.

#### Zienswijze 2. (nummer 60711, ingekomen 21 oktober 2019)

1. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is vrijheid van vestiging. Het voorrang geven aan personen op basis van artikel 14 mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Dit geldt ook voor maatschappelijke binding op basis van familiebanden.
2. Gemiddelde inflatie-indexering volgens CPI is sinds 2015 4%. De koopprijsgrens uit de verordening zou moeten worden aangepast naar €312.000,00.
3. De Huisvestingsverordening mag ingrijpen in de woonruimteverdeling voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte. Een bedrag van maximaal €325.000,00 past beter bij de werkelijke situatie en dient de doelgroep.
4. Permanente bewoning blijkt zowel uit een inschrijving in het GBA als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning. Hoe omschrijft u het daadwerkelijk gebruik van de woning en hoe gaat u dit controleren/ handhaven? Een gebruikelijke definitie voor permanente woning kan worden gedefinieerd als "het al dan niet (tijdelijk) bewonen van een ruimte als hoofd(woon)verblijfplaats. Het is onterecht en niet meer van deze tijd om een eis te stellen aan het aantal verblijfsdagen.
5. Onttrekken van woonruimte wordt geregeld bij de behandeling van het herzien van het bestemmingsplan Dorp. De bestaande onttrekkingen krijgen een passende juridische regeling. Wanneer men terug moet van 45% naar 25% kunnen bouwkundige problemen optreden. Behoud de regeling zoals hij was.
6. Per brief van 24 mei 2019 heeft indiener reeds een zienswijze gegeven op de toen voorliggende verordening. Een aantal punten is niet meer relevant, de overige punten blijven in stand met dat verschil dat het niet alleen gaat om goedkope huur- en koopwoningen maar ook om het middensegment. Voor huurwoningen is dit makkelijk te begrenzen. Bij koopwoningen niet. Wat is goedkoop en wat is middensegment. Het college heeft daar geen onderzoek naar laten doen door een onafhankelijke instantie.
7. Een uniforme Wadden-koopprijsgrens is niet reëel. Er is geen onderbouwing.

8. Om schaarste op te lossen in de diverse categorieën moet worden bijgebouwd. Voor huurwoningen ligt de taak bij de woningcorporatie.
9. De regels voor vruchteloos aanbieden zal doorstroming bemoeilijken en wellicht onmogelijk maken.
10. In hoeverre heeft de gemeente de mogelijkheid tot autonome beslissingsbevoegdheden? De in de Huisvestingsverordening 2015 genoemde 110% van de WOZ-waarde kan nu niet. Waarom niet?
11. Vragen en casus rondom OZB waarden;
  - a. Huis Ozb €380.000,00, gevraagde koopprijs €455.000,00. Mag dit? Krijgt de koper een huisvestingsvergunning?
  - b. Huis Ozb €280.000,00 + aanpassingen woning van €30.000,00. Bij vruchteloze aanbidding verliest de eigenaar €30.000,00.
  - c. Huis Ozb €410.000,00, gevraagde koopprijs €420.000,00. Bij vruchteloze aanbidding is de eigenaar vrij om het op de vrije markt te brengen?
  - d. Huis Ozb €200.000,00, gevraagde koopprijs €230.000,00. Verkopende partij wil doorstromen naar duurdere woning (€230.000,00). Bij vruchteloze aanbidding en verkoop bij €200.000,00 moet eigenaar extra bijlenen/-financieren.
  - e. Huis Ozb €250.000,00, in verband met WMO verbouwd voor €60.000,00. De WMO verbouwing mag niet worden meegenomen in de waardebeoordeling van de verkoopprijs. Verlies: € 60.000,00.

*Reactie zienswijze 2.*

- 2.1 Vestiging van niet gebonden personen blijft mogelijk bij woningen met een koopprijsgrens boven de €450.000. Daarnaast kan men, indien van vruchteloze aanbidding gebruik is gemaakt, ook onder die koopprijsgrens een koopwoning bemachtigen. Daarnaast zijn wij van mening dat de omschrijving van Maatschappelijke binding voldoende is. We hebben hierbij aansluiting gezocht op de tekst van de Huisvestingswet 2014 welke ons wettelijk kader vormt
- 2.2 De waardebeoordeling voor woning wordt op een andere wijze berekend dan via de CPI. Wij hebben de koopprijsgrens mede gebaseerd op de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK).
- 2.3 Woningen met een verkoopprijs rondom de koopprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, boven de koopprijsgrens verkocht. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de koopprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.
- 2.4 In de definitie is opgenomen dat het gaat om een inschrijving in het BRP én het hoofdverblijf hebben in de woning. De definitie van hoofdverblijf is ook opgenomen in de begripsbepaling. De bepaling rondom het aantal dagen dat een woning bewoont dient te zijn is al sinds 2015 uit de Huisvestingsverordening verdwenen.
- 2.5 De onttrekkingspercentages voor medegebruik van de woning worden opgenomen in het bestemmingsplan en vallen buiten de invloedssfeer van de Huisvestingsverordening.
- 2.6 Door KAW is in 2017 de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gesteld dat goedkope woningen een prijsklasse hebben tot €250.000. Middeldure woningen hebben een prijsklasse tot €350.000.
- 2.7 Er is geen sprake van een Uniforme Waddenregeling. Elk eiland heeft zijn eigen onderbouwing om te komen tot de daar geldende koopprijsgrens.

- 2.8 Er wordt momenteel hard gewerkt aan het voorbereiden van de woningbouw op Oost in samenwerking met de woningbouwcorporatie.
- 2.9 De regels voor vruchteloos aanbieden zijn ten opzichte van de vorige huisvestingsverordening onveranderd gebleven met dien verstande dat de tekst in overeenstemming is gebracht met de wet.
- 2.10 Conform de wettelijke bepaling in artikel 17 van de wet wordt de WOZ-waarde genoemd. Hierop hebben wij aangesloten. Autonome beslissingsbevoegdheden hieromtrent beperken zich tot de wijze en termijn van aanbieden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 2 van de Huisvestingswet.
- 2.11
- a. Het gaat om de uiteindelijke koopprijs van de woning en niet om de vraagprijs. Indien de gevraagde prijs in dit geval ook daadwerkelijk wordt betaald hoeft de koper geen huisvestingsvergunning aan te vragen. De koopprijs ligt hoger dan de koopprijsgrens.
  - b. Na een verbouwing of andere aanpassingen aan een woonruimte wordt hiervan melding gemaakt bij de afdeling belastingen. Deze nemen de eventuele waardestijging mee in de hernieuwde WOZ-waarde.
  - c. Een verkopende partij zal zijn of haar woonruimte altijd mogen aanbieden op de vrije markt. Dit staat los van vraagprijzen of vruchteloze aanbidding.
  - d. Ja.
  - e. Er zijn wettelijke regelingen rondom de vergoedingen voor zorg, geregeld in de WMO. Sommige WMO aanpassingen worden door de gemeente vergoed. Zie daarnaast hierboven onder b.

### Zienswijze 3. (nummer 61427, ingekomen 28 oktober 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

### *Reactie zienswijze 3.*

- 3.1 Woningen met een marktwaarde rondom de koopprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, ter verkoop aangeboden en verkocht boven de koopprijsgrens. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de koopprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.

- 3.2 In de periode 2014-2015 was de gemiddelde verkoopwaarde van de woningen op het eiland € 305.000. In de periode 2017-2018 was gemiddelde verkoopwaarde € 420.000.
- 3.3 Door KAW is in 2017 de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gesteld dat goedkope woningen een prijsklasse hebben tot €250.000. Middeldure woningen hebben een prijsklasse tot €350.000.
- 3.4 De kooprijsgrens is mede gebaseerd op de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Ten opzichte van 2015 zijn de woningen 19% tot 23% in kooprijgs gestegen (gebaseerd op een vrijstaande woning in Friesland).

Zienswijze 4. (nummer 61392, ingekomen 28 oktober 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 4.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 5. (nummer 61846, ingekomen 30 oktober 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 5.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 6. (nummer 62164, ingekomen 4 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardeestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen. Is het terecht dat woningen tussen de €300.000,- en €450.00,- in dit kader bestempeld worden als goedkope woonruimte?
4. De koopprijsgrens zou verhoogd danwel verlaagd kunnen worden conform waardeestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 6.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 7. (nummer 62839, ingekomen 6 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardeestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardeestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 7.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 8. (nummer 63007, ingekomen 8 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 8.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 9. (nummer 63000, ingekomen 7 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 9.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 10. (nummer 63039, ingekomen 11 november 2019)

1. Indiener is van mening dat het vruchteloos aanbieden van de woning discriminatie in de hand werkt;
2. De verkopende partij wordt financieel benadeeld indien hij zijn woning tegen de WOZ-waarde dient te verkopen;
3. Het stellen van een grens werkt prijsopdrijvend en de gestelde norm van €450.000 is te hoog;

4. Het opnemen van de WOZ als bovengrens wordt ten sterkste afgeraden.

*Reactie zienswijze 10.*

- 10.1 De verkopende partij blijft de mogelijkheid behouden om zijn of haar woning aan de koper naar keuze te verkopen. Dit kan de hoogste bidder zijn of een koper naar zijn smaak. Vruchteloze aanbidding verandert daar niets aan.
- 10.2 Volgens de wet wordt bij koopprijs naar de WOZ-waarde gekeken indien de verkoper aanspraak wil maken op Vruchteloze aanbidding.
- 10.3 Woningen met een verkoopprijs rondom de kooprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, boven de kooprijsgrens verkocht. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de kooprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.
- 10.4 De kooprijsgrens zoals opgenomen in de Wet waardering onroerende zaken is de door de wet gestelde kooprijsgrens. Naar oordeel van het college moet deze kooprijsgrens gezien worden als ondergrens en niet als bovengrens.

Zienswijze 11. (nummer 63005, ingekomen 11 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 11.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.



Zienswijze 12. (nummer 63004, ingekomen 11 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 12.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 13. (nummer 63004, ingekomen 11 november 2019)

Indiener ondersteunt het streven van het college om de woningen te beschermen voor inwoners van Schiermonnikoog, maar alleen voor de doelgroep met lage inkomens.

1. Indiener heeft bezwaar tegen het gebrek aan onderbouwing rondom de schaarste problematiek op het eiland. Volgens de wet zou er overleg moeten zijn tussen organisaties die zich met de woningmarkt bezig houden. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met makelaars.
2. Het koper potentieel voor koopwoningen boven de €300.000,- is heel beperkt gezien de lage inkomens.
3. De koopprijsgrens van €450.000,- is te hoog en de totstandkoming ervan is niet consequent. De invloed die de gemeente daarmee uitoefent op de woningmarkt is buitensporig groot.
4. Vruchteloze aanbidding op grond van de werkelijke waarde, namelijk de OZB gaat mank, want de OZB is vaak niet de reële waarde. De OZB volgt maar beperkt de marktontwikkeling.
5. De afstemming van de huisvestingsverordeningen van de andere Waddeneilanden is wel heel gemakkelijk, daar de huizenmarkten op Texel, Terschelling en Ameland niet vergelijkbaar is met Schiermonnikoog.
6. Tevens handhaaft de indiener zijn op 07 mei 2019 ingediende zienswijze. Hierin is opgenomen:
  - a. Er staat een foutieve verwijzing in artikel 1.
  - b. De opmaak moet gecontroleerd worden vanwege een defecte verwijzing.
  - c. In het artikel rondom publiceren van woningaanbod is "of" op zijn plaats.
  - d. Indiener is benieuwd naar het bestaan van de "urgentiecommissie" op het eiland.
  - e. Er zit een foutieve verwijzing in artikel 24.
  - f. Na artikel 26 zit een onterechte paginawissel.

7. Indiener stelt voor om in de huisvestingsverordening de verkoopprijs bepalend te laten zijn en niet de prijs op basis van artikel 17 van de wet.

*Reactie zienswijze 13.*

- 13.1 De door KAW opgestelde gemeentelijke Woonvisie van uit 2017 geeft het college voldoende handvaten rondom het bepalen van de schaarste rondom huur- en koopwoningen.
- 13.2 In de periode 2014-2015 was de gemiddelde verkoopwaarde van de woningen op het eiland € 305.000. In de periode 2017-2018 was gemiddelde verkoopwaarde € 420.000.
- 13.3 Woningen met een verkoopprijs rondom de kooprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, boven de kooprijsgrens verkocht. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de kooprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.
- 13.4 De OZB zoals door indiener gebruikt wordt is niet de juiste waarde, wij gaan er vanuit dat indiener hiermee de WOZ-waarde bedoeld. Indien een verkopende partij van mening is dat de waarde van zijn woning, hoger is dan de onafhankelijke taxatie, dan kan hij of zij een hertaxatie aanvragen voor een nauwkeurige waardebeoordeling.
- 13.5 Er is geen sprake van een Uniforme Waddenregeling. Elk eiland heeft zijn eigen onderbouwing om te komen tot de daar geldende kooprijsgrens.
- 13.6 a., b., e., en f. We zullen zorgvuldig de definitieve tekst controleren en deze op dit punt aanpassen.
  - c. Gezien het hierin ook gaat om de publicatie van huurwoningen blijft de “en” gehandhaafd.
  - d. Nieuw in de Huisvestingsverordening is het artikel betreffende voorrang voor woningzoekenden in geval van medische urgentie. De urgentiecommissie, gevormd door de afdeling WMO van de gemeente Schiermonnikoog en Noardeast Fryslân, beoordeelt de aanvragen en adviseert de toewijzingscommissie.
- 13.7 In de verordening wordt aangesloten bij de wettekst van de Huisvestingswet 2014.

Zienswijze 14. (nummer 63384, ingekomen 12 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardeverhoging is geen sprake.
2. De kooprijsgrens zou verhoogd moeten worden conform waardeverhoging van de woningen.

*Reactie zienswijze 14.*

- 14.1 Woningen met een marktwaarde rondom de kooprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, ter verkoop aangeboden en verkocht boven de kooprijsgrens. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de kooprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.

- 14.2 De kooprijsgrens is mede gebaseerd op de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Ten opzichte van 2015 zijn de woningen 19% tot 23% in kooprijsgestegen (gebaseerd op een vrijstaande woning in Friesland).

Zienswijze 15. (nummer 63383, ingekomen 12 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen..

*Reactie zienswijze 15.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 16. (nummer 63271, ingekomen 11 november 2019)

1. Indiener stelt dat in de begripsomschrijving verzuimt is te vermelden wat de doelgroep is waarop de regeling betrekking heeft. Is het streven van het college om enkele tientallen jaren gedogen aan huisvestingsbeleid in één keer onder gemeentelijk beheer te krijgen?
2. In eerdere stukken en eerdere Huisvestingsverordeningen worden diverse waarden benoemd en gaat het om de WOZ-waarde van de woning +10%. Maar in de raadsvergadering van 17 september wordt de koppeling met de WOZ losgelaten. Het lijkt er op dat het bestuur niet weet wat de grens is en waaraan deze gekoppeld is.
3. De gemeente dient volgens de wet duidelijk te maken op welke wijze men aan het schaarste probleem werkt. Geconcludeerd wordt door indiener dat het gemeentebestuur te weinig informatie heeft verstrekt over huidige en toekomstige huisvestingsbeleid.
4. Volgens artikel 19 kan het gemeentebestuur een klachtcommissie instellen. Blijkens de sub. geldt dit alleen voor huurwoningen. Waarom wordt er niet voor gekozen om een door de gemeente en woningbouwvereniging gezamenlijk op te zetten commissie en deze ook voor koopwoningen in te stellen? Daarnaast is ook sprake van een urgentiecommissie. Hoe verhouden deze commissies zich tot elkaar?
5. De raad heeft de bevoegdheid om het systeem van de bestuurlijke boete op te nemen in de verordening. Wat betekent dit? Heeft de raad haar bevoegdheid gebruikt? Waarom wel en met wat voor een gevolg of waarom niet?

*Reactie zienswijze 16.*

- 16.1 De definities rondom de doelgroep en de reikwijdte zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de Huisvestingsverordening.
- 16.2 De bepalingen, definities en regelingen zijn overgenomen van en aansluitend op de wettekst uit de Huisvestingswet 2014.
- 16.3 De door KAW opgestelde gemeentelijke Woonvisie van uit 2017 geeft het college voldoende handvaten rondom het bepalen van de schaarste rondom huur- en koopwoningen.
- 16.4 Nieuw in de Huisvestingsverordening is het artikel betreffende voorrang voor woningzoekenden in geval van medische urgentie. De urgentiecommissie, gevormd door de afdeling WMO van de gemeente Schiermonnikoog en Noardeast Fryslân, beoordeelt de aanvragen en adviseert de toewijzingscommissie.
- 16.5 Het opleggen van een bestuurlijke boete is een bevoegdheid van het college. Voor zover ons bekend is een bestuurlijke boete tot op heden nog niet gebruikt in het kader van de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes worden in andere situaties wel door het college ingezet c.q. opgelegd.

Zienswijze 17. (nummer 63270, ingekomen 11 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardeestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardeestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 17.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 18. (nummer 63263, ingekomen 11 november 2019)

1. Indiener maakt bezwaar tegen de verhoging tot €450.000,- van de kooprijsgrens. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste is in de afgelopen periode niet toegenomen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Deze kwestie

speelt al 20 jaar maar er wordt niets mee gedaan. Een ongefundeerde kooprijsgrens beperkt de verkoopmogelijkheden van de woning.

2. Er dienen nieuwe huurwoningen gebouwd te worden in de prijs categorie €400-€600,00 voor jongeren en starters. Als er op korte termijn niks verandert vertrekt de jeugd naar de wal of gaan op zoek naar illegaal onderdak. Zo wordt het moeilijk om jonge mensen op het eiland te houden voor alle soorten bedrijven.
3. Koopwoningen voor jongeren realiseren op Schiermonnikoog is geen optie en er is geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
4. Er heeft geen aantoonbare waarde stijging van de woningen plaatsgevonden en een waarde stijging van 50% is niet te verdedigen. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
5. De WOZ-waarde heeft niets meer te maken met de reële waarde van de woning maar wat de gek er voor geeft. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.

#### *Reactie zienswijze 18.*

- 18.1 Woningen met een marktwaarde rondom de kooprijsgrens worden vaak door middel van prijsopdrijving, ter verkoop aangeboden en verkocht boven de kooprijsgrens. Dit effect vindt plaats tussen de €50.000-100.000 onder de kooprijsgrens. Om de prijsopdrijvende werking van woningen in het betaalbare segment te onderdrukken, houden we € 450.000 aan.
- 18.2 Er wordt momenteel hard gewerkt aan het voorbereiden van de woningbouw op Oost in samenwerking met de woningbouwcorporatie.
- 18.3 In de nieuwbouw die het college op Oost wil realiseren worden vooralsnog alleen huurwoningen gebouwd.
- 18.4 In de periode 2014-2015 was de gemiddelde verkoopwaarde van de woningen op het eiland € 305.000. In de periode 2017-2018 was de gemiddelde verkoopwaarde € 420.000.
- 18.5 Door KAW is in 2017 de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gesteld dat goedkope woningen een prijsklasse hebben tot €250.000. Middeldure woningen hebben een prijsklasse tot €350.000.

#### Zienswijze 19. (nummer 63261, ingekomen 11 november 2019)

1. Het is in de tekst over het geheel genomen niet altijd duidelijk wanneer men spreekt over een huur of koopwoning. Wellicht is het duidelijker als er een duidelijker scheiding wordt gemaakt?
2. Krijg ik alleen een huisvestingsvergunning als ik mij als woningzoekende heb ingeschreven, ook als ik een woning wil kopen?
3. Gaat in het artikel 10 alleen over koopwoningen?
4. Wat wordt er gedaan voor starters in artikel 17 volgordebepaling die geen woning achterlaten?
5. Zijn er op het gebied van vruchteloze aanbidding meer mogelijkheden om woningen te behouden voor de eilander markt? De huisvestingsverordening gaat volgens indiener niet ver

genoeg. En hoe gaat de gemeente handhaven op permanente woningen die niet permanent bewoond worden?

*Reactie zienswijze 19.*

- 19.1 Tenzij anders is aangegeven, gelden alle artikelen voor koop- en huurwoningen. Daarom wordt in de verordening gesproken over 'woonruimte'. In die gevallen waarin niet gesproken wordt over beiden, zal de tekst worden verduidelijkt, binnen de kaders van Huisvestingswet 2014.
- 19.2 Nee, de verplichting tot het hebben van een huisvestingsvergunning is niet beperkt tot het kopen van een woning of de inschrijving als woningzoekende. Zie voor de reikwijdte van de vergunningplicht, afdeling 2.2 van de huisvestingsverordening.
- 19.3 Nee, het artikel heeft ook betrekking op huurwoningen.
- 19.4 Voor starters is geen voorrangsregeling danwel volgordebepaling opgenomen.
- 19.5 Voor het jaar 2020 zal door het college binnen de kaders van de Huisvestingswet, extra worden ingezet op handhaving in de breedste zin binnen de gemeente Schiermonnikoog.

Zienswijze 20. (nummer 63513, ingekomen 13 november 2019)

- 1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen en de aantallen woningzoekende in de segmenten.
- 2. Het college wil een rem zetten op de extreem hoge vraagprijzen van woningen op Schiermonnikoog. Echter, u voegt toe dat de koopprijs niet hoger mag zijn dan de WOZ-waarde bij vruchteloze aanbidding. Indiener meent dat het college de WOZ-waarde en de marktwaarde verwacht.
- 3. De WOZ-waarde wordt door de gemeente vastgesteld. De bepaling van de WOZ-waarde heeft volgens indiener een behoorlijk slag-in-de-lucht-gehalte.
- 4. Indiener vraagt zich af wie de antwoorden op de 'vraag en antwoord' rubriek heeft bedacht. Als men vindt dat de waarde van de woning hoger is dan de WOZ dient de WOZ verhoogd te worden.

*Reactie zienswijze 20.*

- 20.1 Door KAW is in 2017 de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gesteld dat goedkope woningen een prijsklasse hebben tot €250.000. Middeldure woningen hebben een prijsklasse tot €350.000.
- 20.2 Voor vruchteloze aanbidding wordt aangesloten op de tekst zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014.
- 20.3 De WOZ-waarde wordt niet door de gemeente bepaald, maar door een onafhankelijk, deskundige instantie. De adviezen inzake de WOZ-waarde van de instantie, worden door de gemeente overgenomen.
- 20.4 De WOZ-waarde wordt door een onafhankelijk taxateur bepaald. Als men het niet eens is met de waardering van de woonruimte- welke ieder jaar in januari door het college wordt

vastgesteld aan de hand van het voorstel van de taxateur – kan men hier op de gebruikelijk wijze bezwaar tegen indienen.

Zienswijze 21. (nummer 63492, ingekomen 13 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 21.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 22. (nummer 63491, ingekomen 13 november 2019)

Ingetrokken.

Zienswijze 23. (nummer 63490, ingekomen 13 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de koopprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de koopprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de koopprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de koopprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De koopprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 23.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 24. (nummer 63479, ingekomen 13 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 24.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 25. (nummer 63478, ingekomen 13 november 2019)

Ingetrokken.

Zienswijze 26. (nummer 63476, ingekomen 13 november 2019)

Ingetrokken.

Zienswijze 27. (nummer 63474, ingekomen 13 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 27.*



Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 28. (nummer 63452, ingekomen 13 november 2019)

1. Indieners zijn van mening dat de regels rondom het te koop aanbieden van de woning en de koopprijsgrens, niet duidelijk genoeg zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening.
2. Bij vruchteloze aanbidding dient de woning aangeboden te worden tegen de WOZ-waarde. Er is echter een verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde. In een gesprek met de wethouder en de beleidsambtenaar werd duidelijk dat hier wel wat van afgeweken kan worden, maar niet hoeveel. Graag zouden wij omschreven zien hoe groot het percentage is dat afgeweken kan worden van de WOZ-waarde.
3. Gezien het belang van de huisvestingsverordening had de gemeente een informatieavond moeten aanbieden, of nu alsnog aanbieden.

*Reactie zienswijze 28.*

- 28.1 Waar mogelijk zullen we kijken naar de mogelijkheden voor verduidelijking, echter binnen de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 ons daartoe biedt.
- 28.2 De WOZ-waarde van een woonruimte is gebaseerd op de laatst bekende koopprijs en wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de marktontwikkelingen op de lokale woningmarkt. De WOZ-waarde wordt jaarlijks bijgesteld en vastgesteld. Indien u het niet eens bent met de waardering kunt u hiertegen bezwaar maken. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat de koopprijs, de prijs die voor een pand is of zal worden betaald, niet hoger is dan de WOZ-waarde.

Zienswijze 29. (nummer 63449, ingekomen 13 november 2019)

1. Indiener vraagt of het klopt dat ze de woning bij verkoop moeten aanbieden tegen de WOZ-waarde. Door het verschil tussen de taxatie- en verkoopwaarde wordt hun het bedrag ontnomen.

*Reactie zienswijze 29.*

Als verkoper mag u de woning te koop aanbieden voor het door u gewenste bedrag. Pas indien u bij het college verzoekt om Vruchteloze aanbidding wordt naar de WOZ-waarde gekeken.

Zienswijze 30. (nummer 63388, ingekomen 13 november 2019)

1. Indiener is van mening dat de huisvestingsverordening op verschillende manieren gelezen en geïnterpreteerd kan worden. Indiener doelt dan vooral op de vrijheid om zelf de koopprijs voor de woning te mogen bepalen. De WOZ-waarde zou bij vruchteloze aanbidding de

realistische vraagprijs zijn, welke door de gemeente bepaald wordt. Zo beslist de gemeente over opgebouwde tegoeden en kunnen eilanders in financiële problemen geraken doordat hun hypotheek gebaseerd is op de (ver)koopprijs.

2. Indiener is van mening dat op deze wijze een grote groep senioren naar het eiland komt en deze meestal niets aan het economische en/of maatschappelijke belang toevoegt.
3. Het verhogen van de kooprijsgrens zal er niet voor zorgen dat de gewone man/vrouw een hypotheek krijgt.
4. Daarnaast worden veel problemen veroorzaakt door woningen die permanent bewoond moeten zijn maar dat niet worden. Scherpe handhaving zou hieraan bijdragen.
5. De gemeente wordt verzocht een informatieavond te organiseren voordat zij een besluit nemen over het nieuwe ontwerp.

#### *Reactie zienswijze 30.*

- 30.1 Als verkoper mag u de woning te koop aanbieden voor het door u gewenste bedrag. Pas indien u bij het college verzoekt om Vruchteloze aanbidding wordt naar WOZ-waarde gekeken. De WOZ-waarde wordt niet door de gemeente bepaald, maar door een onafhankelijk, deskundige instantie. De adviezen inzake de WOZ-waarde van die instantie, worden door de gemeente overgenomen.
- 30.2 Het college deelt de opvatting van indiener niet dat de toename van senioren naar het eiland door de huisvestingsverordening gestimuleerd wordt.
- 30.3 Het wel of niet verkrijgen van een hypotheek valt niet binnen de werking of doelstelling van de huisvestingsverordening.
- 30.4 Voor het jaar 2020 zal door het college binnen de kaders van de Huisvestingswet, extra worden ingezet op handhaving in de breedste zin binnen de gemeente Schiermonnikoog.

#### Zienswijze 31. (nummer 63387, ingekomen 13 november 2019)

Indiener ondersteunt het streven van het college om de woningen te beschermen voor eilanders. Dit geldt met name voor woningbezit van de lagere inkomens.

1. Indiener heeft bezwaren tegen het verhogen van de kooprijsgrens van €450.000,- en de wijze waarop de OZB wordt betrokken. Voorstel van de indiener is om in de verordening de vrije verkoopprijs bepalend te laten zijn voor een vruchteloze aanbidding en niet op basis van artikel 17 van de wet. Artikel 10 van de verordening dient hierop aangepast te worden.

#### *Reactie zienswijze 31.*

- 31.1 De kooprijsgrens zoals opgenomen in de Huisvestingswet is de door de Wet waardering onroerende zaken gestelde kooprijsgrens.

#### Zienswijze 32. (nummer 63386, ingekomen 13 november 2019)

1. Indiener is van mening dat de huisvestingsverordening op verschillende manieren gelezen en geïnterpreteerd kan worden. Indiener doelt dan vooral op de vrijheid om zelf de verkoopprijs

voor de woning te mogen bepalen. De WOZ-waarde zou bij vruchteloze aanbidding de realistische vraagprijs zijn, welke door de gemeente bepaald wordt. Zo beslist de gemeente over opgebouwde tegoeden en kunnen eilanders in financiële problemen geraken doordat hun hypotheek gebaseerd is op de (ver)koopprijs.

2. Indiener is van mening dat op deze wijze een grote groep senioren naar het eiland komt en deze meestal niets aan het economische en/of maatschappelijke belang toevoegt.
3. Het verhogen van de kooprijsgrens zal er niet voor zorgen dat de gewone man/vrouw een hypotheek krijgt omdat ze hun woning moeten verkopen voor dezelfde waarde als de WOZ.
4. Daarnaast worden veel problemen veroorzaakt door woningen die permanent bewoond moeten zijn maar dat niet worden. Scherpe handhaving zou hieraan bij dragen.
5. De gemeente wordt verzocht een informatieavond te organiseren voordat zij een besluit nemen over het nieuwe ontwerp.

#### *Reactie zienswijze 32.*

- 32.1 Als verkoper mag u de woning te koop aanbieden voor het door u gewenste bedrag. Pas indien u bij het college verzoekt om Vruchteloze aanbidding wordt naar de WOZ-waarde gekeken. De WOZ-waarde wordt niet door de gemeente bepaald, maar door een onafhankelijk, deskundige instantie. De adviezen inzake de WOZ-waarde van die instantie, worden door de gemeente overgenomen.
- 32.2 Het college deelt de opvatting van indiener niet dat de toename van senioren naar het eiland door de huisvestingsverordening gestimuleerd wordt.
- 32.3 Het wel of niet verkrijgen van een hypotheek valt niet binnen de werking of doelstelling van de huisvestingsverordening.
- 32.4 Voor het jaar 2020 zal door het college binnen de kaders van de Huisvestingswet, extra worden ingezet op handhaving in de breedste zin binnen de gemeente Schiermonnikoog.

#### Zienswijze 33. (nummer 63385, ingekomen 13 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

#### *Reactie zienswijze 33.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 34. (nummer 63381, ingekomen 12 november 2019)

1. In de ontwerp Huisvestingsverordening is de kooprijsgrens verhoogt van €300.000,- naar € 450.000,-. Doel is om de woningen zoveel mogelijk te behouden voor de eilander bevolking gezien de schaarste aan woningen. De schaarste manifesteert zich echter in de sector goedkope koopwoningen. Er is derhalve geen reden om het aantal woningen dat onder de kooprijsgrens valt, uit te breiden.
2. De stijging van de kooprijsgrens met 50% is niet onderbouwd en van een waardestijging is geen sprake. Er lijkt sprake van willekeur uit het feit dat de kooprijsgrens in april nog €400.000,- was.
3. Het college heeft verzuimd om door een onafhankelijke instantie een onderzoek te laten verrichten naar de reële begrenzing van de segmenten van goedkoop en middeldure woningen.
4. De kooprijsgrens zou verhoogd kunnen worden conform waardestijging van de woningen.

*Reactie zienswijze 34.*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder zienswijze 3.

Zienswijze 35. (nummer 63380, ingekomen 12 november 2019)

1. Indiener bestrijdt dat de waarde als bedoeld in de WOZ de realistische waarde is. De WOZ is een indicatie/ schatting van de woning om op een werkbare manier belastingen/ heffingen te innen. Binnen de muren van de gemeente is de WOZ inderdaad de realistische waarde. De maatschappij is gebaseerd op basis van vrije markt en de prijs wordt bepaald door vraag en aanbod.
2. De WOZ-waarde wordt bij bezwaar en hertaxatie nog steeds bepaald door de gemeente. Indiener is van mening dat het niet juist is dat de gemeente de WOZ wil gebruiken/ misbruiken om de woningmarkt te reguleren.
3. Indiener denkt dat er te weinig aandacht is besteed aan de gevolgen voor de eigen woningbezitters. Ondernemers gebruiken vaak de eigen woning als onderpand voor het bedrijf, hoeveel kan dit onder druk komen te staan door de verordening? De eigen woning wordt vaak gebruikt voor het pensioen, hoeveel wordt dit minder waard? Huizenbezitters komen met een restschuld te zitten als zij worden gedwongen tot verkoop bij omstandigheden, hoe groot kan die schuld zijn?
4. De huidige en toekomstige eilanders zijn alleen gebaat bij betaalbare sociale huurwoningen, en niets aan het verhogen van de kooprijsgrens van €350.000,- naar € 450.000,-. Voor wie doet de gemeente dit eigenlijk?

*Reactie zienswijze 35.*

- 35.1 Volgens de Huisvestingswet wordt de waarde van een object toegekend door de Wet waardering onroerende zaken. De basis waarop de WOZ-waarde wordt berekend is berekend

- op basis van o.a. verkopen. Bij verkoop van objecten op de vrije markt verandert de WOZ-waarde van omliggende objecten. Zo hebben alle transacties invloed op de WOZ-berekening.
- 35.2 De WOZ-waarde wordt niet door de gemeente bepaald, maar door een onafhankelijk, deskundige instantie. De adviezen inzake de WOZ-waarde van die instantie, worden door de gemeente overgenomen.
- 35.3 Voor het vaststellen van de waarde van een woning zijn verschillende mogelijkheden. De juiste waarde is afhankelijk van waarvoor deze wordt gebruikt. Een WOZ-waarde wordt gebruikt voor het bepalen van heffingen door gemeenten. De marktwaarde wordt gebruikt voor de aan- of verkoop van een woning en mogelijk voor onderpand of pensioen. De WOZ-waarde wordt door een onafhankelijk taxateur bepaald. Als men het niet eens is met de waardering van de woonruimte- welke ieder jaar in januari door het college wordt vastgesteld aan de hand van het voorstel van de taxateur – kan men hier op de gebruikelijk wijze bezwaar tegen indienen.
- 35.4 Eilanders zijn niet alleen gebaat bij betaalbare huurwoningen, maar ook bij betaalbare koopwoningen. De Huisvestingsverordening vertegenwoordigt het algemeen belang van alle woningzoekende naar betaalbare woonruimte.

Zienswijze 36. (nummer 63523, ingekomen 14 november 2019)

Zienswijze is buiten de termijn van inspraak binnengekomen en zal derhalve niet worden meegenomen.