

# Bijlage I behorende bij de Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.

## Toelichting

### Algemeen

#### *Uitgangspunten Huisvestingswet 2014*

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en gangbare woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope en gangbare woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; de gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope en gangbare voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven:

*'Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen vallen. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste*

*is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden'.*

Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

#### *De huisvestingsvergunning*

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties of een woningbedrijf.

#### *Wijzigingen in de woonruimtevoorraad*

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon - en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen - in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning - een rol spelen.

### **Artikelsgewijs**

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen behandeld die nadere toelichting behoeven.

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";
- b. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid (van de Huisvestingswet 2014);
- c. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- d. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- e. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- f. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- g. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

Bij de definitie van economische binding in de verordening is het bepaalde onder c.1. overgenomen uit de toelichting op de Huisvestingsverordening 2014. De omschrijvingen onder c.2. en c.3. zijn nieuw in deze verordening en hebben tot doel te voorkomen dat (partners van overleden) ingezetenen, die niet langer

aan het arbeidsproces deelnemen, in verband met artikel 8 van de verordening “achter het net vissen”, omdat zij dan ‘slechts’ een maatschappelijke binding zouden hebben.

Bij de definitie van maatschappelijke binding is het bepaalde onder i.1. overgenomen uit de toelichting op de Huisvestingsverordening 2014. Hieraan is nog een uitbreiding toegevoegd van wat (mede) wordt verstaan onder “een bedrijf gevestigd op Ameland”.

De omschrijving onder i.2. is opgenomen om te voorkomen dat scholieren/studenten die, in verband met de studie, gedurende hun studie tijdelijk zijn uitgeschreven als ingezetene, niet meer kunnen voldoen aan het jarencriterium van artikel 14, derde lid van de wet.

## **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Er is schaarste aan goedkope en gangbare huur- en koopwoningen. De gemeente heeft maar zeer beperkte ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkope en gangbare woningvoorraad.

Het indexeren van de prijs uit de oude verordening (€ 300.000,-) afgerond naar een werkbaar getal zou leiden tot een kooprijsgrens van € 350.000,-. Hiermee zou de werking van de verordening worden beperkt tot slechts een deel van de woningmarkt waarop zich de schaarste en verdringing voordoet. Het is van belang dat ook het middensegment van de gangbare koopwoningen bij voorrang beschikbaar blijft voor huishoudens die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan Ameland. Op basis van de praktijk in de afgelopen jaren is het aannemelijk dat het hanteren van een kooprijsgrens van € 350.000,- of € 400.000,- in de huidige “willige” woningmarkt een ongewenst prijsopdrijvend effect zal hebben. Daarom is voor koopwoningen een prijs gekozen van € 450.000,-.

Opgemerkt zij dat, bij gebrek aan belangstelling bij economisch of maatschappelijk gebonden huishoudens voor een koopwoning onder deze kooprijsgrens, altijd de mogelijkheid bestaat om deze na een zogenoemde ‘vruchteloze aanbieding’ (zie artikel 10) te verkopen aan een gegadigde die niet voldoet aan een van de bindingseisen.

Verder wordt deze prijs jaarlijks wordt aangepast (dit kan zijn hoger of lager) op basis van de ontwikkelingen in de Prijsindex bestaande koopwoningen voor alle woningen in Nederland, zodat jaarlijks wordt aangesloten bij de ontwikkelingen in de woningmarkt. Dit gebeurt op basis van de prijsontwikkeling over het kalenderjaar 2 jaar voorafgaand aan het jaar waarin de indexatie plaatsvindt. Hiervoor wordt de volgende formule gehanteerd (als voorbeeld is uitgegaan van de in 2019 vastgestelde kooprijsgrens):

$$\text{kooprijsgrens 2020} = \text{€ 450.000} \times \frac{\text{Prijsindex bestaande koopwoningen NL dec 2018}}{\text{Prijsindex bestaande koopwoningen NL jan 2018}}$$

Woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens of boven de kooprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning.

## **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in

Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Er is gekozen om de oude regeling voort te zetten. Dat wil zeggen dat een vergunning alleen verleend wordt aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het eiland. De omvang van de lijst met woningzoekenden in verhouding tot het aanbod van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste, het geringe aantal mutaties in de huurwoningen en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt dit. Om te zorgen dat de schaarse goedkope en gangbare woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk. Zie verder ook de toelichting bij artikel 8.

#### **Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 20, vierde lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 20. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij. Het vierde en vijfde lid vloeien rechtstreeks voort uit de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet.

#### **Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

#### **Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte, die bestemd is voor verhuur of verkoop. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.<sup>1</sup>

#### **Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang kan worden gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Als voorbeelden kunnen worden genoemd indicaties op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Zorgverzekeringswet (Zvw).

Hierbij geldt wel de opmerking dat indicaties 'relevant' moeten zijn in relatie tot de specifieke woonruimte. Dit betekent onder meer dat indicaties voor alleen geestelijke ondersteuning normaal gesproken niet van belang zijn bij het bepalen van voorrang.

Met indicaties op grond van de Wmo worden structurele indicaties bedoeld, waarbij situaties met alleen een indicatie voor huishoudelijke hulp niveau 1 worden uitgesloten.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

Voor de Zvw gaat het om indicaties voor verzorging of verpleging thuis en niet om bijvoorbeeld een indicatie voor fysiotherapie.

Indien meerdere woningzoekenden met een specifieke indicatie in aanmerking komen voor deze woning, kan de ernst en mate van zorgbehoefte leidend zijn bij het met voorrang toewijzen van de woning.

### **Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

In artikel 14, het derde lid van de wet is bepaald dat een woningzoekende economisch is gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest.

Naast het bepaalde in de wet is in artikel 1 van de verordening omschreven wat op Ameland nog meer wordt geschaard onder de begrippen economische c.q. maatschappelijke binding.

Aangezien op Ameland sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden op grond van de provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro (zie Bijlage II) geldt deze voorrang voor aan het eiland gebonden personen voor het gehele aanbod waarvoor op grond van artikel 3 van deze verordening een huisvestingsvergunning is vereist. Dat sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt ook door het Rijk erkend. Zie hiervoor de motivatie van de wetgever voor het uitsluitend op de Waddeneilanden mogelijk maken van een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen.

Daarnaast werd met de oplevering van de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden 2016' duidelijk dat de woningmarkt op de Friese Waddeneilanden uniek is. Door de grote impact van de recreatieve sector wordt van verschillende kanten aan de woningvoorraad getrokken. Tegelijk helpen kaders zoals Wereld Erfgoed, Vogel- en Habitatrichtlijnen, EHS en provinciaal beleid de gemeente om het unieke landschap te beschermen. Dit zorgt echter voor schaarse ruimte voor woningen, stagnatie in de doorstroming aan de onderkant van de markt en prijsdruk op woningen waardoor betaalbaar wonen al snel duur wonen wordt. Het gevolg is dat het voor ondernemers en werknemers in de toeristische sector, zorg, techniek, transport, detailhandel, horeca, dienstverlening en (nieuwe) ambachten, onderwijs, (semi) overheid etc. moeilijk is om te starten of zich te vestigen op de woningmarkt. Tegelijk is in de Woonvisie Ameland 2017 verwoord dat er een duidelijk economisch belang is om ook deze groepen op het eiland goed te huisvesten. Bovendien wil de gemeente betaalbare woonmogelijkheden bieden aan jongeren en starters, die al op het eiland wonen en werkzaam zijn.

Daarom kiest de gemeente ervoor om als eerste voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische binding aan het eiland Ameland. Als de woning niet kan worden toegewezen aan een woningzoekende met een economische binding, dan geeft de gemeente daarna voorrang aan woningzoekenden met uitsluitend een maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.

### **Artikel 9. Rangorde woningzoekenden**

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

### **Artikel 10. Vruchteloze aanbidding**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de

betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen “WOZ waarde”, zoals aangegeven in artikel 17 van de Huisvestingswet juncto artikel 17 Wet waardering onroerende zaken, is aangeboden

#### **Artikel 11. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen’.
3. Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten’.
4. Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet.

In dit artikel is bepaald dat het vergunningvereiste van toepassing is op alle woonruimten in de gemeente. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Het is van belang om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een ‘tweede woning’ kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.<sup>2</sup> Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik is op Ameland expliciet niet toegestaan.

#### **Artikel 13 en 14; 17 en 18 Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden**

Ingevolge de Huisvestingswet 2014 kan in de daarop gebaseerde vast te stellen verordening niet de tekst van de vererving, zoals dat gold in de oude Huisvestingsverordening 2005, worden opgenomen. Evenwel onderkent het college wel de problematiek die een vererving van een permanente woning met zich meebrengt. Op grond van het gehanteerde vergunningstelsel bestaat wel de mogelijkheid om dit nader te regelen (maatwerk). Het college denkt daarbij aan een maximale periode van 5 jaar.

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 respectievelijk 22. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.<sup>3</sup>

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan 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.<sup>4</sup>

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

#### **Artikel 15. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen**

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

<sup>4</sup> Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte. Het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte is noodzakelijk om de te vormen gedeelten als appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare woonruimte<sup>5</sup>.

#### **Artikel 19. Bestuurlijke boete**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

#### **Artikel 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht**

In het vierde lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens de introkken verordening. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

## Bijlage II behorende bij de Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.

### Nadere onderbouwing schaarste

In deze bijlage wordt de nadere onderbouwing aangedragen voor het “beheren” van de woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De gemeenten dient te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden.

### Bevolkingsontwikkeling en -samenstelling

Per 1 januari 2019 had de gemeente Ameland 3669 inwoners, verdeeld over de dorpen:

Hollum.....1253  
Ballum.....446  
Nes.....1234  
Buren.....736

De bevolking op Ameland zal, volgens de bevolkingsprognoses van de provincie Fryslân, de komende decennia afnemen. Net als elders, zal naar verwachting het aantal senioren nog verder toenemen en het aantal jongeren teruglopen. Ook zet zich een geleidelijke daling in van het aantal huishoudens, die zal voortduren tot in 2050.

Bij het voorspellen van hoe de bevolking zich in de toekomst ontwikkelt, is er echter altijd sprake van een mate van onzekerheid. Deze onzekerheid wordt groter naarmate er verder in de toekomst gekeken wordt. Maar ook naarmate het schaalniveau lager wordt: hoe kleiner het inwonertal, hoe groter de onzekerheidsmarges rondom de prognose.

### Prognose bevolking Ameland, 2020-2050

JAAR	AANTAL INWONERS	VERSCHIL	AANTAL HUISHOUDENS	VERSCHIL
2020	3.557		1.594	
		- 188		- 21
2030	3.369		1.573	
		- 76		+ 10
2040	3.293		1.583	
		- 11		- 36
2050	3.282		1.547	

De bevolking op Ameland verandert ook van samenstelling. Het aandeel 65-plussers van de totale bevolking is aanzienlijk gestegen, van 13,7 procent in 2000 naar 22,5 procent in 2019. In absolute aantallen is er in deze periode een toename van 350 65-plussers, een toename met bijna 75%. Ook het aantal 45-64 jarigen is tussen 2000 en 2019 gestegen (+ 126).

Er is dus sprake van vergrijzing van de bevolking op Ameland. Daarnaast vindt er ontgroening plaats. Zowel het aandeel 0-14 jarigen als het aandeel 15-24 jarigen is op Ameland tussen 2000 en 2019 afgenomen (-83 respectievelijk -67). Dit heeft deels ook te maken hebben met het feit dat steeds meer



jongeren zich aan de wal hebben ingeschreven. Zij huren woonruimte aan de wal waardoor zij als 'uitwonende' geregistreerd staan en op basis daarvan vanaf de leeftijd van 18 jaar studiefinanciering ontvangen.

De bevolkingsopbouw is als volgt

	2000		2006		2013		2019	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
0-14 jaar	668	19,2	674	19,3	648	18,4	585	15,9
15-24 jaar	447	12,8	308	8,8	301	8,5	380	10,4
25-44 jaar	992	28,4	975	28,1	853	24,2	847	23,1
45-64 jaar	904	25,9	1.011	29,1	1.033	29,3	1.030	28,1
65+	477	13,7	507	14,6	690	19,6	827	22,5
<b>Totaal</b>	<b>3.488</b>	<b>100,0</b>	<b>3.475</b>	<b>100,0</b>	<b>3.525</b>	<b>100,0</b>	<b>3.669</b>	<b>100,0</b>

#### Aantallen en ontwikkelingen woningbouw

Het totaal aantal huizen voor permanente woondoeleinden over het gehele eiland bedraagt, verdeeld over de dorpen per 1 januari 2019 (tussen haakjes staan de aantallen per 07-11-2014):

Hollum .....632 (625)  
 Ballum.....197 (198)  
 Nes..... 594 (565)  
 Buren.....309 (295)

258 daarvan maken deel uit van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA). Per 1 januari 2019 zijn er bij het GWA 175 woningzoekenden.

De gemeente tracht elke woning die benut kan worden als woonruimte in het kader van de Huisvestingsverordening, zoveel als mogelijk is, als zodanig te behouden. Voor het grondgebied van Ameland telt elke woning gelet op het aantal woningzoekenden.

Het aantal in te vullen bouw kavels is per 1 januari 2019 als volgt:

	Gemeente	Derden	Bouwplannen	Gemeente
Hollum	4	16	16	
Ballum	n.v.t.	9	15	
Nes	2	26	14	
Buren	n.v.t.	25	10	

Ook wordt er in dat kader waarde gehecht aan doorstroming. Evenwel is het een feit dat niet een ieder bereid is te gaan wonen in een ander dorp.

Primair geldt de schaarste aan woningen c.q. bouw kavels. Immers, er zijn op Ameland beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, naast het feit dat er veel woningen niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt. In het kader van de leefbaarheid van de dorpen dient recreatieve bewoning van woningen te worden tegengegaan. Het is van belang dat gekomen wordt tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte. De recreatieve verhuur van eengezinshuizen in de dorpen tast de leefbaarheid van deze dorpen aan. Hierbij dreigt ook het gevaar van precedentwerking. Indien deze onttrekking mogelijk is, zou dit consequenties kunnen hebben voor andere woningen.

Er zijn zwaarwegende belangen in het geding, zoals de schaarste, het behoud van de leefbaarheid van de dorpen en de overige planologische en ruimtelijke gevolgen en de precedentwerking. Bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning is precedentwerking aanwezig, vooral betreffende de omstandigheid dat het beoogde gebruik ziet op recreatieve verhuur en er op het eiland meer bedrijfswoningen zijn die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen.

Kerntaak van het GWA is de zorg voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan om het aanbieden van betaalbare woningen, met een kwaliteit die daarbij hoort, om investeringen in energiezuinigheid en om noodzakelijke aanpassingen zodat mensen met zorgbehoeften langer thuis kunnen blijven wonen.

De woningen die voor verhuur vrijkomen worden gepubliceerd op de website van de gemeente en de 'gemeente info', waarbij goed tot uitdrukking wordt gebracht aan welke criteria men moet voldoen.

In het SVB 2017 en de Woonvisie Ameland 2017 is aangegeven dat het GWA meer woningen nodig heeft dan de huidige voorraad. Er is behoefte aan woningen die levensloopbestendig zijn, vanwege vergrijzing en verandering van het zorgstelsel "langer thuis wonen". En er is een grotere behoefte aan kleinere woningen omdat de huishoudensgrootte afneemt. Bestaande woningen kunnen dienen om die kleinere huishoudens te vestigen, alle toevoegingen in de sociale huur zullen levensloopbestendig moeten zijn. De conclusie is dat bestaande woningen onderhouden en deels aangepast moeten worden. Sloop en vervangende nieuwbouw is wenselijk bij totaal 4 woningen en uitbreiding van de woningvoorraad van het GWA is voorzien met 50-60 woningen.

Op 19 december 2018 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de Stichting Kwadrantgroep met betrekking tot de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum ("De Nieuwe Stelp"). Hierbij is onder andere rekening gehouden met 20 wooneenheden voor de zogenoemde flexibele schil. Er zullen in het kader van de ouderenzorg extra eisen aan woningen worden gesteld, vooral op het gebied van toegankelijkheid en indeling (traploos, geen drempels, ruimte om bed, ruimte in badkamer, toilet en dergelijke) om planbare, maar ook niet-planbare zorg te kunnen bieden. Voor dergelijke woningen zullen alleen die personen in aanmerking kunnen komen die aan de daarvoor gestelde criteria voldoen.

Met de provincie Fryslân zijn concrete afspraken gemaakt (brief 17 juli 2018) over het woningbouwprogramma 2018-2027. De provincie stemt in met een netto basisprogramma van 120 woningen voor deze periode van 10 jaar.

Wanneer als koopprijsgrens voor een huisvestingsvergunning € 450.000,- wordt gehanteerd valt 97% van de woningen met een WOZ-waarde lager dan € 450.000,-, onder de werking van de nieuw vastgestelde huisvestingsverordening.

Indien gerekend zou worden met de wettelijke verkoopwaarde van de woningen (prijspeil nu), zal het percentage van woningen die onder de werking van de nieuw vastgestelde huisvestingsverordening vallen, lager zijn.