

Voorstel

Cluster	: Afdeling	Nummer	: Nummer
Portefeuillehouder	: Portefeuillehouder Faber	Datum vergadering	:
Onderwerp	: Huisvestingsverordening		BLANCO

Voorgesteld besluit

Vaststellen “Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2023”.

Beoogd effect

De huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Ameland heeft een looptijd tot 30 november 2023. Het is daarom noodzakelijk per die datum een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen en in werking te laten treden. Met het huidige voorstel wordt daaraan voldaan.

Inleiding

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet een Huisvestingsverordening vaststellen. Hierin kan de raad woningen aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mag de betreffende woonruimte niet voor bewoning gebruikt worden. Met dit instrument kan de gemeente invloed uitoefenen op de verdeling van woningen tot een bepaalde waarde. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van woningen op Ameland. Op deze manier blijft het mogelijk voor woningzoekenden met een maatschappelijke dan wel een economische binding met het eiland om in aanmerking te komen voor een woning op Ameland. De Huisvestingsverordening is geëvalueerd en dat heeft geleid tot een aantal voorgestelde wijzigingen waarmee tegemoetgekomen wordt aan een aantal knelpunten in de uitvoering. Er spelen momenteel een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op de Huisvestingsverordening. Zo wordt op dit moment de Huisvestingswet herzien en wordt er gewerkt aan een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Ameland. Omdat de uitkomsten van deze ontwikkelingen nog niet vaststaan op het moment dat de nieuwe Huisvestingsverordening in werking moet treden, wordt voorgesteld om de Huisvestingsverordening alvast op een aantal punten te wijzigingen zodat in ieder geval nu al tegemoet wordt gekomen aan een aantal knelpunten uit de praktijk. Op het moment dat duidelijk is welke consequenties de herziening van de Huisvestingswet en de nieuwe Woonvisie hebben voor de Huisvestingsverordening, zal deze voor de desbetreffende onderwerpen opnieuw worden gewijzigd en vastgesteld. Bij die wijziging zullen ook de verschillende stakeholders worden geconsulteerd waaronder ook de provincie Fryslân die op grond van de nieuwe Huisvestingswet een oordeel moet geven over de Huisvestingsverordening.

Achtergrondinformatie

Met het voorliggende voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening worden de volgende onderwerpen per 1 december a.s. alvast gewijzigd:

In de artikelen 2 en 19 is een WOZ-waarde opgenomen (aanvankelijk € 525.000) die jaarlijks door het college wordt aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde. In 2023 is dit bedrag daarom door het college verhoogd naar € 607.174. Dit bedrag is nu opgenomen in de verordening, met wederom de mogelijkheid van een jaarlijkse aanpassing door het college.

Uit de evaluatie is gebleken dat de oude definitie van ‘economische binding’ tot problemen leidde in de uitvoering. Daarom wordt voorgesteld de volgende definitie van economische binding te hanteren:

economische binding: de binding als bedoeld in artikel 14, derde lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014, van een woningzoekende die kan aantonen dat hij

- i. - voor het voorzien in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Ameland en
 - waarvoor het voor het verrichten van deze arbeid noodzakelijk is om op Ameland te wonen en
 - hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd voor tenminste gemiddeld achttien uren per week bij een bedrijf/werkgever op Ameland voor de periode van tenminste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning, of
 - kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor tenminste gemiddeld achttien uren per week bij een bedrijf/werkgever op Ameland voor de periode van tenminste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning en voor de periode van tenminste negen maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning en een verklaring voorzetting dienstverband van dit/deze bedrijf/werkgever, of
 - in situaties zonder arbeidsovereenkomst: kan aantonen dat hij een arbeidsomvang van tenminste gemiddeld achttien uren per week op Ameland heeft voor tenminste één jaar in een periode gelegen rond de aanvraag huisvestingsvergunning, waarvan tenminste drie maanden voor en tenminste drie maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning.
 In gevallen waarin de maanden-eis onredelijk blijkt kan op andere wijze het duurzaam verrichten van arbeid op Ameland aangetoond worden. De wijze waarop dit aangetoond moet worden en de beoordeling daarvan is aan het college.
- ii. ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende vijf jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder d.i. genoemde criterium, en sindsdien als inwoner van gemeente Ameland ingeschreven zijn gebleven;
- iii. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder d.i. of d.ii. genoemde criteria.

Uit de evaluatie is gebleken dat de definitie van 'huishouden' tot problemen leidde in de uitvoering. Daarom wordt voorgesteld de volgende definitie van 'huishouden' te hanteren:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang.

Uit de evaluatie bleek er onduidelijkheid te bestaan over de definitie van 'langdurig maatschappelijke binding'. Daartoe wordt nu de volgende definitie voorgesteld:

in afwijking van de maatschappelijke binding als bepaald in de wet, een persoon die ten minste vijftien jaar onafgebroken ingezetene is, dan wel gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste vijftien jaar ingezetene is geweest van de gemeente Ameland; waarbij de jaren van de studietijd van de scholier/student die zich in verband met de voltijd- of duale studie heeft uitgeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland (maar wel direct voor en direct na de studie stond/staat ingeschreven), meetellen als ingezetene.

Uit de evaluatie bleek er onduidelijkheid te bestaan over de definitie van 'standaard maatschappelijke binding'. Daartoe wordt nu de volgende definitie voorgesteld:

de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft en die familie minstens zes jaar ingezetene is of de woningzoekende die hier zelf ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

Tot slot leidde de bepaling over het geven van voorrang bij economische en/of maatschappelijke binding tot onduidelijkheid in de uitvoering. Voorgesteld wordt om de bepaling als volgt te wijzigen:

als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, wordt daarna voorrang gegeven aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.

Argumenten

De onderdelen van de Huisvestingsverordening die tot onduidelijkheden of knelpunten leidden in de uitvoering en die alvast gewijzigd kunnen worden, zijn met dit voorstel aangepast. Omdat ten tijde van het verlopen van de huidige Huisvestingsverordening nog niet duidelijk is welke consequenties de wijziging van de Huisvestingswet en de nieuwe Woonvisie zullen hebben voor de Huisvestingsverordening wordt voorgesteld deze opnieuw te wijzigen als daar meer duidelijkheid over is. Dat betekent dat het voorliggende voorstel tot herziening van de Huisvestingsverordening van tijdelijke aard is en waarschijnlijk medio 2024 opnieuw zal worden herzien en aangepast.

Kosten en dekking

n.v.t.

Risico's of kanttekeningen

De belangrijkste kanttekening bij dit voorstel is dat de Huisvestingsverordening op korte termijn twee keer zal worden herzien.

Planning en uitvoering

Vaststellen en inwerkingtreden (na bekendmaking) per 1 december 2023. De ambtelijke organisatie is belast met de uitvoering van de herziene Huisvestingsverordening.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster	: Afdeling	Nummer	: Nummer
Portefeuillehouder	: Portefeuillehouder	Datum vergadering	:
Onderwerp	: Onderwerp		

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende dat de raad op grond van de Huisvestingswet bevoegd is tot het vaststellen van een Huisvestingsverordening.

Overwegende dat op Ameland de noodzaak bestaat tot het verdelen van de schaarse woningvoorraad.

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2023.

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier