KHN afdeling Ameland
Secretariaat:
Yme Dunenweg 6
9161 BZ Hollum, Ameland
info@khna.nl

Nes Ameland, 9 december 2021

Aan : *De leden van de gemeenteraad*
De leden van de raadscommissie
Alle inwoners van Ameland

Onderwerp : *Huisvesting op Ameland*

Dames en heren,

Aanstaande maandag 13 december 2021 vindt een openbare vergadering plaats van de raadscommissie van de gemeente Ameland. Op de agenda staat een voorstel om de Huisvestingsverordening gemeente Ameland te evalueren en aan te passen. Maar van evaluatie is geen sprake. Er zijn geen knelpunten in beeld gebracht en de belanghebbenden zijn niet gehoord. Toch ligt er een voorstel…

Het belang van alle Amelanders is dat de gemeente eerlijke regels stelt aan de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het voorstel dat op de agenda staat voor aanstaande maandag voorziet daar niet in. De eenzijdige en kortzichtige benadering van de indieners zorgt voor een verslechtering van de woningmarkt, het opdrijven van prijzen, waardevermindering van onroerend goed, het benadelen van jongeren en het ondermijnen van de Amelander economie. Hieronder volgt een toelichting.

Inleiding
Er is sprake van schaarste. De Amelander bevolking groeit gestaag. (Amelander) jongeren willen graag zelfstandig wonen op Ameland, maar dit wordt hun onmogelijk gemaakt. De gemeente heeft de taak om op basis van de huisvestingswet regels te stellen aan de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Volgens het voorstel moet de huurtoeslaggrens worden aangepast, moet de verkoopprijs van koopwoningen worden gekoppeld aan de WOZ-waarde, en het kopen van een woning voor de verhuur moet worden tegengegaan. Dit voorstel van de gemeente lost de bestaande problemen niet op maar zorgt daarentegen voor nieuwe, veel grotere problemen.

De gemeente heeft het alleen maar over goedkope woningen voor starters maar daar zit nu net niet het probleem op Ameland. De onlangs gebouwde woningen door de gemeente worden immers ook slecht verhuurd (men staat niet te springen). De ‘pijn’ zit ‘m in ‘de eerste stap’ van toetreders tot de woningmarkt. Oftewel jongeren die uit huis gaan. Alleenstaande jongeren van 18 of 19 jaar. Deze gaan niet een (goedkope) woning kopen of een hele gezinswoning huren. Deze groep gaat eerst ‘op kamers’ of huurt een studio of appartement (denk aan hoe we zelf zijn gestart destijds).

Jongerenhuisvesting, starters en middeninkomens
Volgens het voorstel moet de gemeente ingrijpen omdat jongeren, starters en middeninkomens steeds minder kans hebben op de woningmarkt. De schaarste zou worden veroorzaakt door kopers die vervolgens gaan verhuren. Misschien handig dat de gemeente eerst de hand in eigen boezem steekt. De gemeente biedt zelf namelijk helemaal geen huisvesting in het gevraagde segment. De gemeente heeft de taak en de middelen om het huisvestingsprobleem voor jongeren op te lossen. In plaats daarvan wordt de oplossing op dit moment aangereikt door ondernemers die noodgedwongen woningen kopen en kamers en appartementen verhuren. Als de gemeente dit stopzet, stagneert de instroom en daarmee de doorstroom en wordt de vraag alleen maar groter. De gemeente praat uitsluitend over goedkope woningen voor starters en gaat volledig voorbij aan de behoefte van

KHN afdeling Ameland
Secretariaat:
Yme Dunenweg 6
9161 BZ Hollum, Ameland
info@khna.nl

jongeren die het huis verlaten. Zij willen 'op kamers' of een studio of een appartement omdat dit betaalbaar is en zij niet meer dan dat nodig hebben.

Amelander economie onder druk
Jongeren kunnen zich straks niet meer vestigen op Ameland. Als zij het ouderlijk huis verlaten, zijn ze aangewezen op een kamer of appartement aan de vaste wal.
Als gevolg krijgen bedrijven op Ameland geen nieuwe instroom en ontstaat er een personeelstekort. Personeel van de vaste wal laten komen, heeft geen zin. Deze groep kan geen huisvesting worden geboden en heen en weer varen is geen optie. De eerste horecabedrijven staan om deze reden inmiddels te koop. Een koper vinden wordt moeilijk. De nieuwe eigenaar heeft hetzelfde probleem. Als het aanbod van horeca en toeristische voorzieningen afneemt, wordt Ameland minder aantrekkelijk voor toerisme. En dat heeft gevolgen voor het inkomen van veel Amelanders. Wilt u dit ?

Koopwoningen
HUISEIGENAREN OPGELET: Om een woning 'vrij' te kunnen verkopen stelt de gemeente voor de prijs te koppelen aan de WOZ-waarde op het moment van verkoop. Met dit voorstel pakt de gemeente alle huiseigenaren van de gemeente Ameland. Huizen met een prijs onder de €525.000,- WOZ waarde (bijna elke woning op Ameland) worden onverkoopbaar. Vanaf €300.000 is het huis niet meer bereikbaar voor de beoogde doelgroep. En pas boven de €525.000,- WOZ waarde is de verkoop vrij. Valt uw woning hier tussenin, dan kunt u uw woning alleen nog maar ver onder de marktwaarde verkopen. Met dit beleid wordt uw huis in één klap veel minder waard. Het wordt lastig om dit verhaal uit te leggen aan de bank waar u de hypotheek heeft lopen. En zou de gemeente als tegemoetkoming de WOZ-waarde hoger vaststellen, dan gaat u meer Onroerende Zaak Belasting (OZB) betalen.
De gemeente jaagt Ameland zo regelrecht in een financiële crisis.

Opkoopbescherming
Volgens de gemeente wordt de schaarste mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren. De bepaling dat goedkope en middeldure koopwoningen niet meer verhuurd mogen worden, dient om ze te beschermen tegen opkoop door beleggers. "*Door de groeiende rol van beleggers maken met name middeninkomens en starters steeds minder kans*".
Dat zijn nogal boute uitspraken. Helaas wordt hier de term 'belegger' gebruikt terwijl de kopers werkzaam zijn in andere branches. De meeste aangekochte woningen die vervolgens in meer wooneenheden worden verhuurd, zijn niet gekocht uit belegging maar uit pure noodzaak omdat de gemeente niet in staat is adequaat te sturen in de huisvestingsvraag. Sterker nog, de gemeente heeft al jaren als beleid dat dit een probleem van de ondernemers zelf is en niet van de gemeente.

In deze woonbehoefte wordt op dit moment (gelukkig) nog wel voorzien door ondernemers die (noodzakelijk) panden kopen en deze ombouwen naar meer wooneenheden. En dat is maar goed ook, want anders was de woningnood nog heel veel hoger geweest. En bovendien had onze (Amelander) jeugd zich dan helemaal niet meer kunnen vestigen op Ameland. De gemeente beweert hier dat de schaarste wordt veroorzaakt door kopers die niet zelf in de woning gaan wonen. Het tegendeel is dus waar. Enkel en alleen door deze kopers is het überhaupt nog mogelijk om je als starter op de woningmarkt (onze jeugd) op Ameland te vestigen voor een betaalbare huur per maand.
Het beleid dat de gemeente nu na streeft gaat er voor zorgen dat particulieren dit dus ook niet meer kunnen doen. En aangezien de gemeente dit al niet deed, en nog steeds niet doet, zetten we dus alles op slot voor instromers van / starters op de woningmarkt.

KHN afdeling Ameland
Secretariaat:
Yme Dunenweg 6
9161 BZ Hollum, Ameland
info@khna.nl

Conclusie
Het is duidelijk dat het raadsvoorstel is geschreven om de aankoop van woningen voor verhuur tegen te gaan. Maar dit voorstel verandert niets voor de doelgroep. Ook als het voorstel wordt aangenomen, zijn de meeste (huur en koop) woningen nog steeds niet te betalen voor jongeren en starters. En met het voorstel worden alle mogelijkheden voor juist deze doelgroep om zeep geholpen. Als iedereen (en de vraag neemt nog steeds toe) die op dit moment een kamer of een appartement huurt, een eigen (gezins) woning zou moeten gaan betrekken, zou de gemeente een paar honderd woningen moeten bijbouwen. Iedereen weet dat dit onmogelijk is.

Als de gemeente echt wil dat Ameland een gemeente is voor alle inwoners en dat het daarom belangrijk is om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen en starters, dan zou dit voorstel direct van tafel gaan. Wij roepen dan ook de leden van de commissie op om het voorstel van de agenda te halen en het college de opdracht te geven om eerst met een zorgvuldige evaluatie te komen door in ieder geval een goede knelpuntenanalyse te maken én met alle belanghebbenden te spreken. Mocht het komen tot voorstellen voor aanpassing van de Huisvestingsverordening, dan dienen eerlijke regels gesteld te worden aan de verdeling woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad in het belang van alle Amelanders.

Oplossing
Wij hebben al meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente en wij hebben de oplossing al aangedragen. Helaas is hier dus blijkbaar, gezien dit raadsvoorstel nu, niets mee gedaan.

De oplossing ligt namelijk voor de hand; Zorg dat er appartementen en studio's (geen gezinswoningen!) worden gebouwd voor de starters op de woningmarkt (en dan hebben we het dus ook over onze eigen Amelander jeugd).
Het voorbeeld hoe het wèl moet is er al: op Texel is de gemeente i.s.m. de woningcorporatie daar al drie jaar geleden begonnen met de bouw van studio's / appartementen en gaan er nu zelfs nog meer bouwen. Als jongeren zich normaal kunnen vestigen, komen de huizen die hier nu voor worden gebruikt ook weer terug op de markt. Dat bevordert de leefbaarheid en de doorstroom. Want starters die een baan en een relatie krijgen, willen graag doorstromen naar een woning.

Wij blijven graag in gesprek met de gemeente over concrete oplossingen.

Met vriendelijke groet,

Koninklijke Horeca Nederland
Afdeling Ameland