

Voorstel

Cluster	: staf	Nummer	:
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	: 30 november 2021
Onderwerp	: evaluatie Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019		

Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor: de Huisvestingsverordening Ameland 2019 met de aangegeven aanpassingen vast te stellen.

Beoogd effect

De beperkt beschikbare, goedkope en gangbare woonruimtevoorraad blijft bij voorrang beschikbaar voor woningzoekenden die economisch dan wel maatschappelijk gebonden zijn aan Ameland. Daarnaast beschermt de opkoopbescherming tegen opkoop van woningen door kopers die de woning niet zelf gaan bewonen.

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten instrumenten om regels te stellen voor de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De wet maakt dit niet alleen mogelijk voor huurwoningen, maar (uitsluitend voor de Waddeneilanden) ook voor koopwoningen.

De gemeente Ameland heeft hiervan gebruik gemaakt en heeft op 16 september 2019 de Huisvestingsverordening vastgesteld. Deze verordening is op 14 december 2020 aangepast. De verordening is op grond van de wet vier jaar geldig en is in werking getreden op 10 oktober 2019 en vervalt op 30 november 2023. U heeft besloten om na 2 jaar de huisvestingsverordening te laten evalueren.

Daarnaast heeft de raad op 25 oktober 2021 een motie aangenomen om te onderzoeken wat nodig is om op Ameland een vorm van opkoopbescherming in te voeren. Per 1 januari 2022 wordt de wet aangepast en heeft de gemeente de mogelijkheid om een opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening.

Achtergrondinformatie

De wet biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruik maken van dit instrumentarium, door een Huisvestingsverordening vast te stellen, is niet vanzelfsprekend en moet periodiek onderbouwd en getoetst worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope en gangbare woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Als aantoonbaar is dat het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en goedkope en gangbare woonruimte tegen te gaan, 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.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope en gangbare woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope en gangbare koopwoningen gelden. Ook hier geldt dat de gemeente(raad) dit zelf aanwijst.

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of geven. 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 en gangbare deel van de voorraad.

Daarnaast wordt de wet per 1 januari 2022 aangepast waardoor het ook mogelijk is om in de verordening regels op te nemen ten aanzien van het opkopen van woningen met als doel die woningen te verhuren. Hiervoor wordt hoofdstuk 7 van deze wet aangepast.

De opkoopbescherming is een regeling in de wet die zoals aangegeven per 1 januari 2022 in werking treedt. Deze landelijke regeling geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar (2027) wordt gekeken of de regeling verlengd wordt. De gemeente kan in de eigen Huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming is zo een regeling die ervoor zorgt dat een koper van een woning er ook zelf moet gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee buy-to-let (kopen om te verhuren) tegen.

De gemeente wil dat Ameland een gemeente is voor alle inwoners en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om op Ameland een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren. Om die reden is het van belang om de opkoopbescherming op te nemen in de verordening.

Argumenten

- 1. Naar aanleiding van de ontwikkelingen is het wenselijk de in december 2019 vastgestelde Huisvestingsverordening aan te passen.**
- 2. De huurprijs van woningen is de laatste jaren erg gestegen waardoor aanpassing van de hoogte van de huurprijs gewenst is.**

In artikel 2 lid 1a van de Huisvestingsverordening is opgenomen dat een huisvestingsvergunning noodzakelijk is bij een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens. Gelet op de huurstijgingen de laatste jaren wordt deze prijs gewijzigd naar € 1.100,-. Deze prijs is tot stand gekomen door een gemiddelde te nemen van de huurprijzen van onze (gezins) huurwoningen in de verschillende dorpen op basis van het puntensysteem. In de toelichting bij de Huisvestingsverordening wordt dit nader toegelicht.
- 3. De prijs voor koopwoningen werd gekoppeld aan de koopprijs van de woningen wat tot nu toe in enkele gevallen voor een onwenselijk prijsopdrijvend effect heeft gezorgd.**

In artikel 2 lid 1 onder b van de Huisvestingsverordening was gekozen voor een prijs die is gekoppeld aan de koopprijs van € 450.000,- (deze prijs is geïndexeerd per januari 2021 naar € 502.730,88). Omdat de prijs gekoppeld is aan de koopprijs van de woning was het effect dat de vastgestelde prijs een ongewenste prijsopdrijvende werking had. Om die reden is nu gekozen om de prijs te koppelen aan de WOZ-waarde van de woning op het moment van verkoop. Hierdoor verdwijnt het prijsopdrijvende effect aangezien de prijs vast is bepaald en niet afhankelijk is van de prijs die wordt betaald voor een woning.

Gekeken is naar de lijst met koopwoningen die vallen onder de Huisvestingsverordening en de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen. Daarnaast is gekeken naar de hoge gemiddelde verkoopprijs voor koopwoningen (landelijk ligt de gemiddelde verkoopprijs voor een woning op € 420.000,-). Rekening houdend met de bescherming van de woningvoorraad van goedkope of middeldure koopwoningen en de prijsstijging van de woningen over 2021 is de hoogte van de prijs bepaald op een WOZ-waarde van € 525.000,- of lager.
- 4. Wegens aanpassing van de wet is opkoopbescherming mogelijk en wenselijk om de woningmarkt te beschermen.**

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen op Ameland onder druk. Door de geïsoleerde ligging van Ameland kunnen mensen niet uitwijken voor huisvesting. Al jaren bestaat er een groot tekort aan huisvesting. Daar komt bij dat de woningprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het aantal betaalbare woningen neemt daarmee af. Het college wil dat Ameland een gemeente is voor alle inwoners en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de

beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om op Ameland een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren.

De opkoopbescherming is een regeling in de landelijke wet die per 1 januari 2022 in werking treedt. De landelijke regeling geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar (2027) wordt gekeken of de regeling verlengd wordt. De gemeente kan in de eigen Huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming is zo een regeling die ervoor zorgt dat een koper van een woning er ook zelf moet gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee buy-to-let (kopen om te verhuren) tegen.

Het invoeren van opkoopbescherming is van belang vanwege de groeiende rol van beleggers op de koopmarkt, waardoor met name middeninkomens en starters steeds minder kans maken. Op 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het college in een motie gevraagd te onderzoeken wat nodig is om op Ameland een vorm van opkoopbescherming in te voeren. De gemeente mag de opkoopbescherming alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Ameland wil de opkoopbescherming met name inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. Daarnaast zien we dat er woningen worden opgekocht voor personeelshuisvesting waardoor ook de leefbaarheid van de woonomgeving in het geding komt dan wel kan komen.

Het college wil een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 525.000,- (deze prijs is gelijk aan de prijs voor de huisvestingsvergunning genoemd in artikel 2 van de Huisvestingsverordening). Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden - voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de € 525.000,- vallen onder de regeling, zoals woningen die langer dan zes maanden leeg staan. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans. Het college wil de opkoopbescherming voor de hele gemeente invoeren omdat op het hele eiland schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen. Het college stelt daarom voor de hele gemeente Ameland aan te wijzen voor toepassing van de landelijke wet opkoopbescherming. Gelet op de kleine oppervlakte en daarmee de geringe afstanden binnen onze gemeente heeft het geen zin om gebieden of wijken aan te wijzen aangezien beleggers dan eenvoudig naar een andere wijk of gebied kunnen overstappen.

5. Het is noodzakelijk om de huidige artikelen te vernummeren door toevoeging van hoofdstuk 4 opkoopbescherming

Het voormalige hoofdstuk 4 wordt hoofdstuk 5. Door toevoeging van het nieuwe hoofdstuk 4 (met een aantal artikelen) is het ook noodzakelijk de artikelen van voormalig hoofdstuk 4 te vernummeren.

6. Door toevoeging van hoofdstuk 4 is het noodzakelijk om het artikel 27 bestuurlijke boete hierop aan te vullen.

De gemeenteraad kan in de Huisvestingsverordening bepalen op grond van artikel 45 van de wet dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

Kosten en dekking

n.v.t.

Risico's of kanttekeningen

Het voorliggende voorstel omvat de evaluatie van de Huisvestingsverordening met daarin opgenomen de opkoopbescherming.

Planning en uitvoering

Indien de gemeenteraad instemt met de voorgestelde wijziging dient de gewijzigde verordening op de gebruikelijke wijze gepubliceerd te worden om deze in werking te laten treden.

Bijlage: - gewijzigde Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019
- Was-wordt tabel

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : staf **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 20 december 2021
Onderwerp : evaluatie Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019

De raad van de gemeente Ameland,

gelet op

- het collegeadvies van d.d. 30 november 2021
- de motie van de raad van 25 oktober 2021 ten aanzien van de opkoopbescherming
- het verzoek van de raad om de Huisvestingsverordening 2019 te evalueren na 2 jaar

besluit

de Huisvestingsverordening Ameland 2019 met de aangegeven aanpassingen vast te stellen

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier