

MOTIE 'vreemd aan de orde van de dag'

Betreft: oproep tot brede en grondige evaluatie van de Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019

De raad van de gemeente Ameland, in vergadering bijeen d.d. 18 juli 2022

Constaterende en overwegende dat,

- Bij inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019, keuzes zijn gemaakt, die ernstige gevolgen kunnen hebben voor een deel van de woningbezitters;
- Deze gevolgen met name betrekking hebben op de waarde waartegen een deel van het woningbestand bij verkoop moet worden aangeboden bij toepassing van 'de vruchteloze aanbieding tegen WOZ-waarde';
- De WOZ-waarde niet de werkelijke, vrije marktwaarde van woningen weergeeft ;
- Woningbezitters hierdoor in problemen kunnen komen, door woningen voor een niet marktconforme, lagere, 'opgelegde' verkoopsom te moeten aanbieden;
- Verkoop van woningen op deze wijze zeer onaantrekkelijk of onmogelijk wordt gemaakt, waardoor er geen doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden;
- Onder de eigenaren van met name 'bestaande bouw' verlies van kapitaal plaatsvindt, door het deels verdampen van de waarde van de woning;
- De laatste jaren veel is gebouwd, zowel sociale als particuliere woningbouw, wat de schaarste mogelijk heeft doen afnemen;
- De per Raadsbesluit d.d. 20 december 2021, toegevoegde 'opkoopbescherming' ook zorgt voor afname van schaarste in het woningaanbod ;
- We inmiddels diverse woningen onbewoond zien staan, die niet te koop worden aangeboden;
- De opgave om te komen tot 'verduurzaming' van het bestaande woningbestand, moeilijker kan worden, doordat geldverstrekkers moeilijker leningen, zoals een tweede hypotheek, zullen verstrekken om duurzaamheidsmaatregelen in bestaande woningbouw toe te passen, door de lagere waarde van de woning;
- Er minder mogelijkheden zullen komen 'verzilverleningen' (lening op basis van overwaarde) te verzilveren, door de lagere waarde van de woning.

Roept het College op:

- Voor december 2022 met een grondige en brede evaluatie van de Huisvestingsverordening te komen, gericht op: bevolkingsontwikkeling en -samenstelling, prijsontwikkeling woningen, verkochte aantallen, verhouding verkoopwaarde t.o.v. de WOZ-waarde, doorstroming, aantallen (nieuw) gebouwde sociale en particuliere woningen en de ontwikkeling in schaarste, alles over de jaren na invoering en aanscherping van de Huisvestingsverordening 2019 tot december 2022;
- In deze evaluatie, professionele partijen in te schakelen die de woningmarkt goed kennen, te weten, de makelaars en register-taxateurs die actief zijn op Ameland ;
- De optie te overwegen dat woningeigenaren door overhandiging van een door een beëdigd register-taxateur opgemaakt taxatierapport die waarde als werkelijke waarde te beschouwen bij de zogenaamde 'vruchteloze aanbieding';
- Participatie van inwoners te betrekken bij de evaluatie.

En gaat over tot de orde van de dag,

Ballum Ameland, 18 juli 2022.

Fractie VVD