Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
b. appartement: het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenpersoneel;
c. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
d. economische binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan:
   1. als iemand werkzaam is op basis van een standaard arbeidsovereenkomst bij een bedrijf gevestigd op Ameland en voor ten minste de helft van zijn/haar inkomen afhankelijk is van het inkomen uit die functie. De duur van de overeenkomst dient minimaal acht maanden te zijn waarin bij voorkeur de mogelijkheid van een verlenging is opgenomen of uitzicht op een nieuwe arbeidsovereenkomst. Als het bedrijf juridisch niet is gevestigd op Ameland, maar de woningzoekende middels een payroll-contract structureel op Ameland werkzaam is dan als wel diens werkgever heeft bepaald dat Ameland de vaste standplaats van de woningzoekende is, dan wordt de woningzoekende aangemerkt als in het bezit te zijn van de hiervóór bedoelde standaard arbeidsovereenkomst.
   Bij een eigen bedrijf is sprake van een economische binding als het voor de eigenaar noodzakelijk is om zich vanwege dat bedrijf (bedrijfsvoering) op het eiland te vestigen;
   2. ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder d.1. genoemde criterium, en sindsdien als inwoner van gemeente Ameland ingeschreven zijn gebleven;
   3. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder d.1. of d.2. genoemde criteria.
e. gebruik als tweede woning: het beschikbaar hebben of houden van woonruimte ten behoeve van zichzelf of een ander, zonder dat men of die ander zijn hoofdverblijf in de desbetreffende woonruimte heeft;
f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
g. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
h. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
i. maatschappelijke binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan:
   - langdurig maatschappelijke binding:
     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 voor de studietijd van de scholier/student die zich in verband met de studie heeft uitgeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland (maar wel direct voor en direct na de studie stond/staat ingeschreven), meetellen als ingezetene.
   - standaard maatschappelijke binding: de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft, die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte;
j. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
k. openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
l. permanente bewoning: het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben in de woning, bewoning als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in de basisregistratie personen als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning;

m. recreatieve bewoning: de bewoning, die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
n. recreatiewoning: een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
o. wet: Huisvestingswet 2014;
p. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
q. woningmarktregio: grondgebied van de gemeente Ameland;
r. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
s. woonruimte: wat hieronder wordt verstaan in artikel 1, lid 1, onder l. van de Huisvestingswet 2014;
t. WOZ-waarde woonruimte: de (recente) waarde voor de woonruimte die door de gemeente is vastgesteld in het kader van de waardering onroerende zaken.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
   a. woonruimten in eigendom bij het gemeentelijk woningbedrijf ongeacht de huurprijs en woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de € 1.100,-;
   b. woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 525.000,- of lager. De WOZ-waarde wordt jaarlijks, voor het eerst in maart 2023, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   b. onzelfstandige woonruimten;
   c. bedrijfswoningen bij kampeerboerderijen/groepsverblijven.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet en artikel 10 van de verordening, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan het eiland Ameland.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Verhuurders zoals het gemeentelijk woningbedrijf of marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen regels opstellen over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   c. huishoudinkomen;
   d. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;

e. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
g. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening.

3. De door burgemeester en wethouders te verlenen huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt en
   d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform en/of een huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
   b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
   c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woonruimte kan door het gemeentelijk woningbedrijf c.q. een woningcorporatie of een particuliere verhuurder aangemerkt worden als grote gezinswoning of als woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk).
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
   a. grote eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van tenminste twee personen;
   b. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Artikel 8. Voorrang bij economische en/of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorie woonruimte geldt dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning de gemeente:
a. als eerste voorrang geeft aan woningzoekenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding aan het eiland Ameland;
b. als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, kan daarna voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:

1. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als omschreven in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang wordt verleend, waarbij binnen deze categorie voorrang wordt verleend aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur;
2. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden als omschreven in artikel 8, waarbij binnen deze categorie voorrang wordt verleend aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur.

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende minimaal 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 11. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
a. ten behoeve van gebruik als kantoor of praktijkruimte of anders dan ten behoeve van de bewoning, door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
b. ten behoeve van gebruik als kantoor of praktijkruimte of anders dan ten behoeve van de bewoning, door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten.

Artikel 12. Aanvraag vergunning
1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. de naam en het adres van de eigenaar;
    b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs en/of koopprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
    c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs en/of koopprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning;
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 13. Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. in welke situatie de vergunning komt te vervallen.

Artikel 14. Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a als eerste genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 15. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 16. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

Artikel 17. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan de volgende voorwaarde verbonden worden: een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 18. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
b. het onder a als eerste genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

HOOFDSTUK 4. Opkoopbescherming

Paragraaf 4.1 werkingsgebied, verbod en vergunningsplicht

Artikel 19 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Als woonruimte waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de wet zijn de woonruimtes aangewezen die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 525.000,- of lager en zijn gelegen binnen de gemeente Ameland. Deze waarde wordt conform artikel 2 jaarlijks door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde (voor het eerst in maart 2023.
2. Een vergunning als bedoeld in het vorige lid wordt slechts verleend voor zover wordt voldaan aan artikel 41 lid 3 van de wet.

Artikel 20 Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 19 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten als bedoeld in artikel 19 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 21 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. Voor woonruimten kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 20.
2. De vergunning wordt verleend indien:
   a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
   b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische

verhuur, in gebruik neemt, of
c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Paragraaf 4.2 Vergunningverlening

Artikel 22. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 21, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag als bedoeld in lid 1 wordt gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 23 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 21 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. naam (of namen) van de eigenaar(s)
    b. adres van de eigenaar
    c. adres van de woonruimte waarvoor de vergunning wordt aangevraagd
    d. bewijs van eigendom van de woonruimte
    e. meest recente WOZ-waarde woonruimte
    f. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
    g. adres, naam van de gebruiker/huurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
    h. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders van voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 24 Beschikkingsvereisten

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 bevat tenminste de volgende gegevens:
a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning slechts geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt;

Artikel 25 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 21 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 26 Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 21 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 27. Bestuurlijke boete

1) Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22 of 41 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2) De boete voor overtreding van:
a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 2.500,-;
2. voor herhaalde overtreding na 12 maanden: € 5.000,-.
b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding binnen 12 maanden:
€ 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
2. herhaalde overtreding na 12 maanden na 12 maanden:
€ 7.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 15.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.
c. het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet bedraagt:
1. voor overtreding van het verbod € 21.750,-
2. voor overtreding van hetzelfde verbod binnen 48 maanden € 87.000,-

Artikel 28. Intrekking oude verordening en overgangsrecht
1. De Huisvestingsverordening gemeente Ameland, vastgesteld op 23 november 2015, wordt ingetrokken.
2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van de in het eerste lid genoemde verordening blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Lopende bezwaren worden afgedaan volgens de in het eerste lid genoemde verordening.
4. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 29. Hardheidsclausule
1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen, waarin het toepassen van deze verordening tot een naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 30. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 29 december 2021 en vervalt op 30 november 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2021.

Leo Pieter Stoel, voorzitter

Jacqueline Metz, griffier

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 beperkten, 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. Bemoeienis 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.

Bescherming tegen opkoop vergroot kansen op woning starters
Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen op Ameland onder druk. 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. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen, kunnen financieren.

De opkoopbescherming is een regeling in de landelijke Huisvestingswet 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. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden.

Het college wil voor de hele gemeente een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 525.000,-. 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 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.

Waarom opkoopbescherming op Ameland?
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. 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.

Door alle goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen verhuur, worden de kansen voor kopers die in hun eigen woning willen wonen (waaronder starters) vergroot. Voor beleggers wordt de goedkope en middeldure koopmarkt een stuk minder aantrekkelijk, omdat het grootste verdienmodel - verhuur van woningen – verboden wordt. Het college acht de bescherming van de beschikbaarheid van woningen voor koopstarters, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, van groot belang. 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 overstapen.

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 d.2. als volgt aangevuld:
“en na hun pensionering als inwoner van Ameland ingeschreven zijn gebleven”. Dit om te voorkomen dat gepensioneerden die na hun pensioen vertrokken zijn van Ameland zich op economische binding wederom kunnen vestigen.

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.

In de verordening 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.

Gekeken is naar de lijst met koopwoningen die vallen onder de huisvestingsverordening en de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen. Ook is meegewogen de hoge gemiddeld 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 is gekomen op een WOZ-waarde van € 525.000,- of lager.

Deze prijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde. Ieder jaar wordt in februari de taxatiewaardes van woningen vastgelegd. Aan de hand van deze “nieuwe” taxatiewaardes wordt berekend met welk percentage de gemiddelde waarde van de woningen zijn gestegen of gedaald. Dit percentage wordt toegepast op de WOZ-waarde genoemd onder artikel 2 lid b. De WOZ-waarde daalt of stijgt dus met het berekende percentage. Hierbij wordt de WOZ-waarde van recreatiewoningen en gemeentelijke huurwoningen uiteraard buiten beschouwing gelaten.

Opgemerkt zij dat, bij gebrek aan belangstelling bij economisch of maatschappelijk gebonden huishoudens voor een koopwoning onder deze koopprijsgrens, 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.

Woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs boven de € 1.100,- of een prijs boven de WOZ-waarde van € 525.000,- kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht. De grens van € 1.100,- is berekend door de gemiddelde huurprijs te nemen van de gezinshuurwoningen in de verschillende dorpen waarbij gekeken is naar de huurprijs op basis van het puntensysteem.
Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning.
Voor het in gebruik nemen van een woonruimte in eigendom van het Gemeentelijk woningbedrijf is altijd een huisvestingsvergunning vereist, ongeacht de huurprijs.

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 intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning 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 intrekkingsgronden 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. [1]

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.
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

[1] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

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 of langdurig maatschappelijke binding aan het eiland Ameland. Als de woning niet kan worden toegewezen aan een woningzoekende met een economische of langdurig maatschappelijke binding, dan geeft de gemeente daarna voorrang aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard 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 aanbieding
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. [2] 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. [3]

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. [4]

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

Artikel 15. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
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 [5].

Artikel 19. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Zoals aangegeven bij de toelichting van artikel 2 is de waarde vastgesteld op basis van een inventarisatie van de huidige WOZ-waardes rekening houdend met het beschermen van de goedkope en middeldure woonruimte.

[2] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.
[3] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.
[4] Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.
[5] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

Het college voert de opkoopbescherming in voor de hele gemeente omdat op het hele eiland schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen. 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 overstapen.

Artikel 21, 22, 23, 24, 25 en 26.
Deze artikelen vloeien voort uit de wet (artikel 41 ev).

Artikel 27. 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, 22 of 41, 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 28. 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.