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

Nes Ameland, 17 december 2021

Geachte raadsleden,

Al eerder zonden wij u een brief waarin wij onze zorgen hebben geuit over de voorgenomen aanpassingen in de huisvesting verordening. Naar aanleiding van de raadscommissievergadering van 13 december zijn wij van mening dat wij toch nog iets dieper in moeten gaan op dit onderwerp. En daarom sturen wij u hierbij deze brief als aanvulling op onze eerste brief. Ook dit is weer kort dag maar wij kunnen helaas niet anders dan op deze manier nog op tijd proberen te reageren. Het is volgens ons namelijk niet heel gebruikelijk de raadsvergadering al één week na de commissievergadering plaats te laten vinden.

De vragen in de commissievergadering gingen vooral over personeelshuisvesting. Het voorstel van het college en onze reactie daarop waren hier echter niet (alleen) op gericht. Deze waren veel breder. Het probleem wordt namelijk veel breder. Amelander jongeren kunnen niet meer zelfstandig wonen en werknemers kunnen zich onmogelijk nog vestigen op het eiland als dit wordt doorgezet. En de huizenmarkt (zowel de koop als verhuurmarkt) gaat op slot. Waardes van huizen zullen daardoor kelderen en hypotheken komen 'onder water'. Wij voorspellen een economische crisis. Onderstaand zullen wij nog eens per onderdeel in gaan op de gevolgen wanneer u besluit in te stemmen met dit voorstel.

Reactie op de commissievergadering
Bij de behandeling van de evaluatie van de huisvestingsverordening hebben verschillende commissieleden vragen gesteld. Hoewel wethouder Faber zijn best deed om alle vragen te beantwoorden, zijn er toch vragen onbeantwoord gebleven en zijn opmerkelijke uitspraken gedaan.

De brief van Koninklijke Horeca Nederland afdeling Ameland was duidelijk. Het raadsvoorstel mist een evaluatie, belanghebbenden zijn niet gehoord, het voorstel zorgt voor een verslechtering van de woningmarkt, het opdrijven van prijzen, waardevermindering van onroerend goed, het beperken van huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en het ondermijnen van de Amelander economie.

Wethouder Faber geeft bij de beantwoording van de vragen aan dat hij de huisvestingsproblematiek van 18/19-jarige woningzoekenden niet in beeld heeft. Dat is vreemd. Op de eerste plaats mag je bij een wijzigingsvoorstel verwachten dat de problematiek helder in beeld is. En op de tweede plaats is het bijzonder dat een voorstel wordt ingediend dat nadelige gevolgen heeft voor diezelfde doelgroep.

Wethouder Faber geeft bij de beantwoording aan dat in het voorstel wordt voorzien in huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is niet waar. Het voorstel voorziet in maatregelen die het tegenovergestelde effect hebben.

Wethouder Faber stelt dat het probleem van de horeca niet de investering is, maar de locatie. Ook hier slaat hij de plank volledig mis. Het probleem ligt bij de gemeentelijke regelgeving die huisvesting van de doelgroep onmogelijk maakt.

Wethouder Faber zegt dat de huisvesting van horecapersoneel het probleem van de horeca is. Hij gaat hiermee overigens volledig voorbij aan de huisvestingsbehoefte van Amelander jongeren. Maar op zich heeft hij een punt. De ondernemers (en niet alleen horeca) nemen hun verantwoordelijkheid en investeren in personeelshuisvesting. Maar dat kunnen zij niet alleen. Daarin heeft de gemeente ook een rol. De gemeente kan met huisvestingsbeleid sturen op een goede verdeling van de woonruimte. In plaats daarvan komt de gemeente met regels die personeelshuisvesting onmogelijk

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

maken. De Amelander economie is voor het grootste deel afhankelijk van personeel van de vaste wal. Zonder personeel geen toerisme. En zonder toerisme geen inkomen voor de Amelanders.

De wethouder laat een rookgordijn achter van onduidelijkheden. “We zijn met elkaar in gesprek”, “we zien mogelijkheden”, “de komende jaren moeten we de mogelijkheden onderzoeken”, “er zijn locaties in beeld”, “oude bedrijfspanden behoren tot de mogelijkheden”, “we moeten afspraken maken voor de overgangsperiode”, enz. Moeten wij de wethouder uitleggen: geen besluit zonder voorstel, geen voorstel zonder oplossingen, geen oplossing zonder probleem en geen probleem zonder onderzoek.

Dit voorstel is geen oplossing en zorgt voor een verslechtering van de woningmarkt, het opdrijven van prijzen, waardevermindering van onroerend goed, het beperken van huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en het ondermijnen van de Amelander economie. Wij roepen u op het voorstel van de agenda te halen en eerst met een zorgvuldige evaluatie te komen, een goede knelpuntenanalyse te maken en in gesprek te gaan met alle belanghebbenden. De KHN wil u daar graag in ondersteunen.

Nadere uitleg:

Personeelshuisvesting
De gemeente verbiedt alle particuliere verhuur en neemt daarmee de monopoly op de verhuurmarkt. De enige instantie waar men dus nog kan/mag huren straks is de gemeente. Maar de gemeente kan natuurlijk nooit snel genoeg reageren. Wanneer iemand een baan vindt op het eiland zal hij/zij toch ook echt per direct een woonruimte nodig hebben en hij/zij kan niet wachten op alle procedures en wachtlijsten van de gemeente Ameland. Op dit moment regelen de ondernemers dit allemaal zelf maar dat kan/mag dus straks niet meer. Waar laten de ondernemers dan het nieuwe personeel?
En wat nu als er een vast personeelslid ziek wordt of opstapt. Dan moet hij/zij dezelfde week nog vervangen worden. Hoe snel kan de gemeente schakelen ? Hoe snel is een woning weer gereed voor een volgende bewoner? Iedereen weet dat dit helemaal niet mogelijk is. Deze procedures duren bij de gemeente weken of zelfs maanden. Je kunt je ook afvragen of je hier als gemeente mee wilt zitten. De gemeente vindt het een verantwoordelijkheid van de ondernemers maar trekt dit deel wel naar zich toe (!)

Daarnaast is er natuurlijk ook nog het huisvesten van seizoens- en tijdelijk personeel. Kan het weekendpersoneel, dat op vrijdagavond aankomt, zich melden bij de gemeente ? Waar gaat de gemeente het seizoens- en vakantiepersoneel huisvesten als ondernemers dit niet meer zelf kunnen/ mogen doen?

Commissielid De Jong stelde tijdens de commissievergadering dat het huisvesten van personeel het probleem van de ondernemer is. De Amelander ondernemers lossen het probleem dan ook al jaren zelf op. Maar door het enige instrument dat ondernemers hebben (kopen van panden en kamers verhuren) weg te nemen, ontstaat er een serieus probleem. Het wordt onmogelijk om nog personeel te huisvesten en bedrijven moeten sluiten. Hier gaat heel Ameland last van krijgen.

Wat overigens ook nog het vermelden waard is dat het regelen van huisvesting voor personeel (bijna) nergens in het land een probleem is. Dit speelt alleen maar op de eilanden. Ondernemers die kamers aanbieden is pure noodzaak omdat de gemeente niets doet en er geen enkele andere mogelijkheid is voor starters op de arbeidsmarkt om zich hier te vestigen. U begrijpt dat dit feit op zichzelf al een extra zware (financiële) belasting is voor de eilander ondernemers. De woningen leveren nauwelijks tot geen rendement op en drukken dus alleen maar als extra last op het bedrijf. Wij vragen ons dan ook af hoe de gemeente denkt dit sluitend krijgen.

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

Stel dat het een startende Amelander ondernemer gelukt is om een bedrijf op te zetten of over te nemen. Hoe komt deze ondernemer aan personeel ? En waar moet deze ondernemer het personeel huisvesten ? Hij kan niks kopen of huren en verhuren daar dit allemaal op slot zit. Om deze reden staan er inmiddels drie bedrijven te koop die – als er geen oplossing komt voor seizoenspersoneel – uiteindelijk moeten sluiten. Meer bedrijven zullen volgen. Zonder personeel geen bedrijf en zonder bedrijven geen toeristen.

Alle appartementen die nu op Ameland worden verhuurd, hebben een huur ver onder de €1.100 per maand. En dit moet ook want deze bewoners willen allemaal in aanmerking komen voor huurtoeslag. Al deze wooneenheden vallen straks allemaal af dankzij de nieuwe huisvestingsverordening. De enige manier om deze nog te verhuren is een huur van meer dan €1.100 per maand vragen en dan heb je geen recht meer op huurtoeslag. Het voorstel van de gemeente gaat de huurprijs dus enorm opdrijven. En daarmee wordt huisvesting onbetaalbaar voor een starter. Als starters zich niet kunnen huisvesten op Ameland, krijgen ondernemingen geen personeel.

Ook de campus van de Ameland Academy moet met dit beleid sluiten. De Ameland Academy wilde uitbreiden naar niveau 4 maar op deze manier zal er nooit meer woonruimte gerealiseerd kunnen worden.
Bedenkt u dat de campus die er nu staat een initiatief was van ondernemers en als we dit door de gemeente hadden moeten laten doen dan was er nu nog geen campus en dus ook geen Ameland Academy geweest!
De Ameland Academy heeft tot nu toe toch al gezorgd voor zo'n 70 man personeel in de horeca op Ameland. Vanuit de campus is het mogelijk door te stromen naar een studio of appartement. Het nieuwe beleid is de doodsteek voor de Ameland Academy. En dat is vreemd omdat de Ameland Academy er mede op verzoek van de gemeente is gekomen. De gemeente is zelfs partner en heeft het aanpakken van het personeelstekort zelfs tot speerpunt van beleid gemaakt. Binnen twee jaar draait de gemeente 180 graden om en staat op het punt de Ameland Academy de doodsteek te geven.

In de raad had de wethouder het over een bemiddeling tussen de Ameland Academy en een commerciële partij voor huisvesting van de nieuwe studenten / een nieuwe campus. Er is inderdaad een gesprek geweest. Maar met dit voorstel over de huisvestingsverordening gaat ook het idee van een nieuwe campus van tafel. Het is maar de vraag of er een commerciële partij te vinden is omdat de huur (en daarmee het rendement) te laag is. Ook deze oplossing is dus nog ver weg.

Tot slot willen wij u ook nog graag melden dat het hier dus helemaal niet om (alleen) maar horeca personeel gaat. Dit gaat om alle starters op de woningmarkt. Jonge, vaak nog alleenstaande mensen die net beginnen aan hun eerste baan. Dit zijn dus gewoon mensen die op Ameland wonen en werken en hier hun sociale leven hebben. Dit zijn dus ook mensen die in de supermarkt, bij de fietsverhuurder, een installatiebedrijf of zelfs bij de gemeente werken. Misschien niet allemaal geboren en getogen Amelanders maar nu wel allemaal eilanders. Het is jammer dat de gemeente het onderwerp afdoet als een probleempje van de horeca.

Woningmarkt op Ameland
Zowel de (ver)huurmarkt als de koopmarkt voor woningen en wooneenheden / appartementen gaan enorm lijden onder de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.
Voor het verkopen van woningen heb je doorstroom nodig. De volgorde van deze doorstroom is als volgt:
- een starter op de woningmarkt huurt een kamer of appartement
- een starter met een vaste baan en vaak een relatie, wil een woning kopen of huren
- gezinsuitbreiding en een hoger inkomen leiden tot een grotere woning
- als de kinderen uit huis gaan, is er behoefte aan een kleinere woning (of De Stelp)

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

Het bovenstaande is uiteraard afhankelijk van meer (persoonlijke) factoren. De grote woning in stap 3 kan een woning van 300.000 euro zijn voor de een en voor een andere een woning van 600.000 euro. Maar ook huiseigenaren worden door het nieuwe beleid geraakt.

Geen instroom / huurmarkt gaat op slot:
Met het voorstel dat er nu ligt kunnen de starters niet meer toetreden op de woningmarkt omdat:
- Er zijn geen betaalbare appartementen meer beschikbaar
- Appartementen en kleine goedkope woningen zijn niet te koop
- Niemand kan /mag verhuren

De enige manier waarop er nog verhuurd kan worden is wanneer de huurprijs hoger is dan €1.100,-. Dit gaat natuurlijk een enorm prijs opdrijvend effect geven. Een appartement dat voorheen € 700,- per maand koste gaat nu dus €1.100,- per maand kosten. Deze appartementen zijn hierdoor niet meer te betalen voor de starters en deze gaan na een vruchteloze aanbieding verhuurd worden aan mensen die niet economisch en / of sociaal gebonden zijn aan Ameland.

Voorbeelden van geen doorstroom
Amelander A heeft een woning die € 400.000,- waard is. Deze woning wordt door de nieuwe regels onverkoopbaar. De prijs wordt nl. bepaald door de WOZ-waarde, niet door de vrij markt. Niemand met een huis en hypotheek van € 400.000 gaat zijn woning onder de prijs verkopen. Om nog maar niet te spreken van wat de bank er van vindt als blijkt dat het huis ‘onder water’ staat. Het huis wordt niet verkocht. Dat geldt voor iedereen. Iedereen blijft zitten waar hij zit. Oftewel de markt gaat ‘op slot'. De enige manier om dan nog iets met je woning te doen is, is verhuren voor meer dan € 1.100,- per maand. Verkopen is GEEN optie meer.

Als er geen kleinere woningen of wooneenheden meer beschikbaar zijn, of als in verhouding de woningen veel duurder zijn geworden en vergelijkbaar zijn met de lasten van de grote woning waar je nu al woont, gaan ouderen niet naar kleinere woningen tenzij het niet anders meer kan om gezondheidsredenen.

Conclusie:
De koopmarkt gaat op slot. Er wordt geen enkele woning meer verkocht. Woningen tussen de €300.000 en €500.000 worden onverkoopbaar en de waarde van uw woning daalt met 1,5 tot 2 ton. Betaalbare huurwoningen zijn er niet. Bedrijven kunnen geen personeel huisvesten en moeten sluiten. De Amelander economie gaat op slot. De gemeente organiseert op deze manier de eigen inflatie. Investeringen nemen af, voorzieningen lopen terug en toeristen blijven weg.

Communicatie
Zoals door de wethouder in de commissievergadering is aangegeven zijn wij al meer malen in gesprek geweest met de wethouder om oplossingen te bedenken. Wij hebben de indruk dat de informatie niet wordt gedeeld met de raadsleden. Wij spreken regelmatig onze zorgen uit en geven concreet aan wat de voor en nadelen zijn van verschillende voorstellen. De wethouder geeft aan dat we ‘in gesprek zijn’ maar er komt niets naar buiten over de toon, de sfeer, de onduidelijkheid, de bewegingsruimte en de oplossingen die wij aandragen. Ook vinden wij niets terug in de voorstellen. Dat vinden wij zorgelijk.

Het zou ook een heel ander licht werpen op de zaak. Wij kunnen u helpen een weloverwogen besluit te nemen, rekening houdend met alle belanghebbenden. In het verleden is dat niet altijd goed gegaan, maar daar hebben we van kunnen leren. Zo zijn de voorstellen voor het aanpassen van het Terrassenbeleid door de raad als hamerstuk afgedaan. Daar was (en is nog steeds) de KHN heel erg op tegen, maar naar buiten toe werd gemeld dat de KHN heeft meegedacht en meegesproken. Laten we herhaling voorkomen en met elkaar zo snel mogelijk aan tafel gaan voor overleg over huisvesting

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

op Ameland. Als input geven wij onderstaand in deze brief nog een aantal door ons, bij de wethouder aangedragen, oplossingen voor het probleem van de huisvesting van personeel.

Oplossingen voor (personeels) huisvesting:

Woningvorming
Het probleem in de ontbrekende woonvorm voor starters / jongeren op de woningmarkt (waaronder personeel voor Amelander ondernemingen!). De gemeente scheert iedereen (18/19-jarigen, jongeren, starters, horecapersoneel, enz) over één kam en noemt alles personeelshuisvesting. Dit is niet terecht. Er is een groot verschil tussen kamergewijze verhuur en het opdelen van een woning in bijvoorbeeld drie of vier appartementen. In dit laatste geval wordt bijvoorbeeld van een grote woning drie zelfstandige wooneenheden gemaakt voor permanente bewoning. Dit is de enige manier voor jongeren om zich nog kunnen vestigen op het eiland. Het is van wezenlijk belang voor de instroom en daarmee de doorstroom op de woning markt (zonder instroom namelijk ook geen doorstroom). Bovendien werken we hier mee aan een oplossing voor de schaarste op de woningmarkt.

Oplossing: het verbod op het kopen van een woning (niet voor eigen gebruik) en het verbod op verhuur van een woning alleen laten gelden voor kamergewijze verhuur maar dus niet voor het opdelen van een woning in meer ZELFSTANDIGE wooneenheden voor permanente bewoning, sociaal en/of maatschappelijk gebonden aan Ameland.

Bestaande situaties
Er zijn woningen die gebruikt worden voor het huisvesten van personeel. Dit betreft zowel woningen die voor kamergewijze verhuur worden ingezet als woningen die zijn opgedeeld in meer zelfstandige wooneenheden. Deze woningen zijn op dit moment van wezenlijk belang voor de ondernemers op Ameland. Dit nu verbieden of hier nu gaan handhaven op de plekken waar het (nog) niet vergund is zou een absolute doodsteek zijn voor de ondernemers op Ameland. Het krijgen van personeel is al moeilijk. Het houden van personeel zonder fatsoenlijke huisvesting, is onmogelijk. En bovendien hebben veel van deze ondernemers al heel veel geïnvesteerd in deze woningen en deze financiële strop kan hier niet nog eens achteraan. Daarbij komt dat vele woningen al jaren (zelfs meer dan 20 jaar) op deze manier worden gebruikt en dat dit in de meeste gevallen ook al is 'ingeburgerd' in de omgeving en dus helemaal niet of nauwelijks voor problemen zorgt.

Oplossing: alle bestaande situaties legaliseren

Overige oplossingen:
Nieuwe locaties (1)
Zie punt 1. Panden en/of gronden bestemmen voor het bouwen van kleine zelfstandige wooneenheden en kamers. Dit is vooral ook belangrijk voor het huisvesten van seizoenspersoneel. Hier zou op korte termijn al aan een tijdelijke oplossing (zie 4) gedacht kunnen worden maar beter is een meer permanente oplossing die voldoet aan het bouwbesluit en een eigen huisnummers heeft zodat de bewoners ook recht hebben op huurtoeslag. Denk hier vooral ook 'out of the box'. Dit zou namelijk ook prima kunnen in bijvoorbeeld een bedrijfshal of een oude boerderij.

Nieuwe locaties (2)
Wijs bewoonde /bebouwde gebieden, wijken of bijvoorbeeld gedeelten van een dorp aan waar kamergewijze verhuur of het opdelen van een woning in meer zelfstandige wooneenheden, mogelijk is.

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

Geef duidelijkheid
Maak duidelijk wie wel en wie niet een vergunning kunnen krijgen voor kamergewijze verhuur of het opdelen van een woning in meer zelfstandige wooneenheden. Zo kun je prima vastleggen dat alleen op Ameland gevestigde ondernemers dit mogen doen en je kunt ook vastleggen dat de bewoners economisch gebonden moeten zijn aan Ameland.

Tot slot
Dank voor de tijd die u heeft genomen om deze brief te lezen. Wij hopen dat u begrijpt hoe hoog dit ons zit. Wij willen met deze brief de noodklok luiden. Overigens wordt ons initiatief gesteund door (nu al) meer belangenvereniging waaronder de OPA en de VVV en drie Amelander makelaars.

Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Ameland.