

## Huisvestingsverordening 2015 gemeente Ameland

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. appartement: het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woonegelegenheid in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenpersoneel;
- b. 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;
- c. 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;
- d. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- e. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- f. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- g. koopprijs: prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- h. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- i. 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;
- j. 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 het bevolkingsregister als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning;
- k. recreatieve bewoning: de bewoning, die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- l. recreatiewoning: een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- m. wet: Huisvestingswet 2014;
- n. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- o. woningmarktregio: grondgebied van de gemeente Ameland;
- p. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;

### HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

#### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
  - a. woonruimten in eigendom bij het gemeentelijk woningbedrijf of particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die binnen de gemeente Ameland zijn gelegen;
  - b. woonruimten met een koopprijs beneden de € 300.000,-.
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: meerderjarige 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.

#### **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, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen; adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte; beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - d. 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 toegankelijke gemeenschappelijk digitaal platform en/of een huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs 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 woningbedrijf c.q. woningcorporatie aangemerkt worden als:
  - woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk).
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning die is aangemerkt als:
  - woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) kan voorrang worden 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 de verdeling van vergunningplichtige woonruimte de gemeente voorrang geeft aan woningzoekenden met economische en/of 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. aan de woningzoekende, waarvan de datum van inschrijving voor een woning van eerdere datum is, zal voorrang worden verleend om voor een woonruimte in aanmerking te komen;
2. bij woningen met specifieke voorzieningen kan worden afgeweken van bij 1 genoemde volgorde.

#### **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 maximaal 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 woningzoekende, 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**

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
  - a. 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 worden onttrokken;
  - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte 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:
    1. woonruimten *in eigendom van woningcorporatie c.q. woningbedrijf of particuliere verhuurders* met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en/of
    2. koopprijs beneden € 300.000,-;
- e. die gelegen zijn in de gemeente Ameland.

##### **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, 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, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning;
  - d. 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. en 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 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**

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte 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:

- gebouwen in eigendom van een woningcorporatie, een woningbedrijf of particuliere verhuurders en binnen de gemeente Ameland zijn gelegen.

#### **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 kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften 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 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. Slotbepalingen**

#### **Artikel 19. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 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 € 10.500,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
    2. herhaalde overtreding na 12 maanden na 12 maanden € 7.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 15.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

#### **Artikel 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht**

1. De Huisvestingsverordening 2005 van de gemeente Ameland wordt ingetrokken.
2. De vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van de oude regelgeving blijven van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Lopende bezwaren worden afgedaan volgens de oude regelgeving.
4. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

#### **Artikel 21. 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 22. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 3 december 2015 en vervalt op 2 december 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Ameland.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 november 2015.

Bijlage I Toelichting.

Bijlage II Nadere onderbouwing schaarste. **Bijlage I 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 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 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 beperken, 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; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeyenis 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 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'.

Bemoeyenis 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 leefbaarheids-overwegingen - in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning - een rol spelen.

*Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg*

De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

#### **Artikelsgewijs**

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

### **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;
- 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 mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

•*mantelzorg*: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

### **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 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 woningvoorraad. De huurwoningen van het gemeentelijk woningbedrijf vallen er onder naast andere huurwoningen voor permanente woondoeleinden die onder de betreffende huurtoeslaggrens vallen.

Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 300.000,-. Het is ongeveer de gemiddelde prijs van de diverse permanente woningen die te koop staan op Ameland. Hierbij is uitgegaan van de prijs uit de oude verordening (€ 272.268,13) plus indexering afgerond naar een werkbaar getal. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke doel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Daarbij blijven er huisvestigingsmogelijkheden voor woningzoekenden zonder binding. Woonruimten met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens of boven de kooprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht. Inwoning kan plaatsvinden zonder huisvestingsvergunning.

### **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 meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijk 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 woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk. **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, tweede 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.

#### **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 leeftijd, 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 intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning 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 intrekingsgronden 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. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

#### **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.

#### **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. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaaneen redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een 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 (artikel 14, derde lid, van de wet). Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Naast het bepaalde in de Huisvestingswet 2014 wordt onder een maatschappelijk binding mede verstaan dat de woningzoekende al op Ameland woonachtige familie tot en met de tweede graad heeft die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

Naast het bepaalde in de Huisvestingswet 2014 wordt onder economische binding mede verstaan: als iemand een standaard arbeidsovereenkomst heeft 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. 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.

Aangezien op Ameland sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden op grond van de provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro kan deze voorrang voor aan het eiland gebonden personen gelden 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 voor het uitsluitend op de Waddeneilanden mogelijk maken van een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen.

### **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 een realistische prijs 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 het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. 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 kan van belang zijn 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. Het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Ameland is expliciet niet toegestaan.

### **Artikel 13 en 14; 17 en 18 Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden**

Ingevolge de nieuwe Huisvestingswet kan in de daarop gebaseerde nieuw 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.

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.

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden 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 dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie 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 in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 300.000,-. Hierbij is uitgegaan van de prijs uit de oude verordening € 272.268,- plus indexering afgerond naar een werkbaar getal.

#### **Artikel 19. 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 of 22, 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 20. Intrekking oude verordening en overgangsrecht**

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen.

Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening. In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

6 Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 23 november 2015.

Albert de Hoop, voorzitter

Jacqueline Metz, griffier

**Bijlage II behorende bij de Huisvestingsverordening gemeente Ameland.**

In deze bijlage wordt de nadere onderbouwing aangedragen voor het "beheren" van de woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De gemeenten dient te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden.

Per 7 november 2014 had de gemeente Ameland circa 3500 inwoners, verdeeld over de dorpen:

Hollum.....	1266
Ballum.....	429
Nes.....	1201
Buren.....	709

De bevolking op Ameland zal, volgens de bevolkingsprognoses van de provincie Fryslân, de komende decennia afnemen. Het aantal inwoners op Ameland zal volgens de prognose na 2030 onder de 3000 uitkomen. Net als elders, zal naar verwachting het aantal senioren nog verder toenemen en het aantal jongeren teruglopen. Hoewel de verwachting is dat de totale bevolking daalt, zal het totaal aantal huishoudens naar verwachting tot 2020 nog toenemen. Vanaf 2020 zet een geleidelijke daling in van het aantal huishoudens, die zal voortduren tot in 2040.

Bij het voorspellen van hoe de bevolking zich in de toekomst ontwikkelt, is er echter altijd sprake van een mate van onzekerheid. Deze onzekerheid wordt groter naarmate er verder in de toekomst gekeken wordt. Maar ook naarmate het schaalniveau lager wordt: hoe kleiner het inwonertal, hoe groter de onzekerheidsmarges rondom de prognose.

Prognose bevolking Ameland, 2010-2040

JAAR	AANTAL INWONERS	VERSCHIL	AANTAL HUISHOUDENS	VERSCHIL
2010	3.501		1.522	
		-180		59
2020	3.321		1.581	
		-283		-45
2030	3038		1.536	
		-296		-152
2040	2.742		1.384	

De bevolking verandert van samenstelling op Ameland. Het aandeel 65-plussers van de totale bevolking is aanzienlijk gestegen, van 13,7 procent in 2000 naar 19,6 procent in 2013. In absolute aantallen is er in deze periode een toename van 213 65-plussers, een toename met bijna de helft. Vooral de laatste jaren neemt het aantal senioren toe. Ook het aantal 45-64 jarigen is tussen 2000 en 2013 gestegen (129).

Er is dus sprake van vergrijzing van de bevolking op Ameland. Daarnaast vindt er ontgroening plaats. Vooral het aandeel 15-24 jarigen op Ameland is tussen 2000 en 2006 afgenomen (- 139). Dit lijkt ook te maken hebben met het feit dat steeds meer jongeren zich aan de wal hebben ingeschreven. Zij huren woonruimte aan de wal waardoor zij als 'uitwonende' geregistreerd staan en op basis daarvan studie-financiering ontvangen.

De bevolkingsopbouw is als volgt

	2000		2006		2013	
	Aantal	%	Aantal	%		%
0-14 jaar	668	19,2	674	19,3	648	18,4
15-24 jaar	447	12,8	308	8,8	301	8,5
25-44 jaar	992	28,4	975	28,1	853	24,2
45-64	904	25,9	1.011	29,1	1.033	29,3
65	477	13,7	507	14,6	690	19,6
Totaal	3.488	100,0	3.475	100,0	3.525	100,0

Het totaal aantal huizen voor permanente woondoeleinden over het gehele eiland bedraagt , verdeeld over de dorpen (per 7 november 2014):

Hollum .....	625
Ballum.....	198
Nes.....	565
Buren.....	295

Circa 270 daarvan maken deel uit van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland en worden verhuurd. Per 1 januari 2015 zijn er circa 170 woningzoekenden.

De gemeente tracht elke woning die benut kan worden als woonruimte in het kader van de Huisvestingsverordening, zoveel als mogelijk is, als zodanig te behouden. Voor het grondgebied van Ameland telt elke woning gelet op het aantal woningzoekenden.

Het aantal in te vullen bouwkvavels is als volgt:

Gemeente Derden
Hollum 4 8

Ballum n.v.t. 12

Nes 9 27

Buren n.v.t. 26

Ook wordt er waarde gehecht aan doorstroming in dat kader. Evenwel is het een feit dat niet een ieder bereid is te gaan wonen in een ander dorp om familiale redenen.

Primair geldt de schaarste aan woningen c.q. bouwkvelds. Immers, er zijn op Ameland beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, naast het feit dat er veel woningen niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt. In het kader van de leefbaarheid van de dorpen dient recreatieve bewoning van woningen te worden tegengegaan. Het is van belang dat gekomen wordt tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte. De recreatieve verhuur van eengezinshuizen in de dorpen tast de leefbaarheid van deze dorpen aan. Hierbij dreigt ook het gevaar van precedentwerking. Indien deze onttrekking mogelijk is, zou dit consequenties kunnen hebben voor andere woningen.

Er zijn zwaarwegende belangen in het geding, zoals de schaarste, het behoud van de leefbaarheid van de dorpen en de overige planologische en ruimtelijke gevolgen en de precedentwerking. Bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning is precedentwerking aanwezig, vooral betreffende de omstandigheid dat het beoogde gebruik ziet op recreatieve verhuur en er op het eiland meer bedrijfswohnungen zijn die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Daarnaast staan er in de dorpen op Ameland meer woningen voor permanente doeleinden leeg die lange tijd te koop staan.

Het doel van het kabinet is om hervormingen te realiseren op de huurmarkt, die de doorstroming op de woningmarkt gaan bevorderen en er voor gaan zorgen dat er een beter passend aanbod van huurwoningen komt in zowel de sociale- als de vrije sector. Kerntaak van het Gemeentelijk Woningbedrijf is de zorg van betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan om het aanbieden van betaalbare woningen, met een kwaliteit die daarbij hoort, om investeringen in energiezuinigheid en om noodzakelijke aanpassingen zodat mensen met zorgbehoeften langer thuis kunnen blijven wonen. De heldere taak taakafbakening van corporaties (lees het Gemeentelijk Woningbedrijf) voorkomt dat verliezen door projectontwikkeling ten koste gaan van de kerntaak: het huisvesten van lagere inkomens. Verder de focus op de kerntaak bij aan eerlijker concurrentieverhoudingen. Als inkomensgrens bij het toewijzen van een sociale huurwoning wordt op grond van EU-voorwaarden per 1 januari 2015 een inkomen van € 34.911,- gesteld.

Om ontstane 'scheefgroei' (te hoog inkomen in relatie tot huur) terug te dringen biedt het ministerie bovendien sinds 2013 de mogelijkheid om huren inkomensafhankelijk te verhogen. Per juli 2014 heeft GWA de huren van 20 huishoudens met 6,5% verhoogd. Dat leidt tot de constatering dat in ieder geval 20 huishoudens "onterecht" in een huurwoning van GWA wonen, want het inkomen ligt hoger dan € 43.602,-.

Het doel van het huurbeleid is om de prijs/kwaliteit verhouding beter in evenwicht te brengen. In het SVB is hierover aangegeven dat het 'streefhuurbeleid' in de komende jaren wordt toegepast, hetgeen voor GWA betekent dat de huren minimaal toegroeien naar 65% van maximaal redelijk, en waar huren al hoger liggen, dat deze worden gemaximeerd op 70% van maximaal redelijk (tabellen van het ministerie).

Meer dan de helft van de woningen van GWA zit onder de 65% en de mogelijkheden om dit streefhuurbeleid toen te passen zijn vooral bij woningmutaties dan kan een woning tegen het juiste en hogere huurbedrag worden aangeboden aan nieuwe huurders.

De woningen die voor verhuur vrijkomen worden gepubliceerd op de gemeente website en de 'gemeente info', waarbij goed tot uitdrukking wordt gebracht aan welke criteria men moet voldoen.

#### *Verkoop huurwoningen*

In het Strategisch Voorraad Beleid is aangegeven dat zo'n 50 huurwoningen verkocht kunnen worden, uitgaande van nieuwbouw van 20 stuks; per saldo derhalve een afname van het aantal huurwoningen met ongeveer 30. Op grond van de criteria als bouwjaar, noodzakelijke investering in kwaliteit en toekomstige verhuurbaarheid zijn in het SVB woningen aangewezen voor verkoop.

In 2012 zijn 13 huurwoningen verkocht, dus op grond van de genoemde aantallen lijkt het mogelijk om nog een aantal huurwoningen te verkopen.

#### *Nieuwbouw woningen*

Volgens het in 2011 vastgestelde SVB kunnen 20 woningen worden gebouwd in het segment 'verzorgd wonen'.

Belangrijke voorwaarden zijn:

1. Multicategoriaal bouwen (d.w.z. voor verschillende doelgroepen geschikt, waaronder senioren);
2. Duurzaam bouwen (in navolging op de ambitie van Ameland om in 2020 CO2 neutraal te zijn den interessant voor klanten vanwege het drukkende effect op woonlasten);
3. Een overeenkomst met een zorgpartij, dat voor langere tijd zorg geboden wordt die past bij het segment 'verzorgd wonen', dat wil zeggen dus inclusief de niet-planbare zorg.

Er zullen in het kader van de ouderenzorg extra eisen aan woningen worden gesteld, vooral op het gebied van toegankelijkheid en indeling (traploos, geen drempels, ruimte om bed, ruimte in badkamer, toilet en dergelijke) om planbare, maar ook niet-planbare zorg te kunnen bieden. Voor dergelijke wo-

ningen zullen allen die personen in aanmerking kunnen komen die aan de daarvoor gestelde criteria voldoen.

Om starters een mogelijkheid te bieden een (casco)koopwoning te kunnen verwerven, en braakligging van gemeentelijke kavels te voorkomen, is de raad van 11 november 2013 een initiatiefvoorstel aangenomen voor de bouw van kleine starterswoningen.

In het kader van het Woningbouwprogramma van de gemeente Ameland kan worden opgemerkt dat met de provincie Fryslân in het kader van herijking (brief van 1 juli 2014) concrete afspraken zijn gemaakt. De resterende woningbouwruimte 2011-2016 bedroeg nog 99 woningen. In de periode 2012-2013 zijn er 9 woningen gerealiseerd, waarvan er 3 zijn herbouwd. Daarmee bedraagt het huidige woningbouwruimte nog 93 woningen. Evaluatie ter zake heeft er toe geleid dat de afspraak is gemaakt om de huidige woningbouwafspraken door te schuiven naar de periode tot 2020. Het woningbouwprogramma tot 2020 (zgn. A, B en RC lijst) bedraagt 63 woningen. Op de C-lijst staan 25 bij recht inbestemde en vergunde woningen. Deze woningen zullen door gedeputeerde staten toegerekend worden aan binnen de woningbouwafspraken. Het totale woningbouwprogramma bedraagt, inclusief de 25 bij recht inbestemde en vergunde woningen van de C-lijst, 88 woningen tot 2020.

Wanneer als koopprijsgrens voor een huisvestingsvergunning € 300.000,- wordt gehanteerd valt 83% onder de werking van de nieuw vastgestelde huisvestingsverordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 november 2015.

Albert de Hoop  
voorzitter

Jacqueline Metz  
griffier