

## Was/wordt lijst Huisvestingsverordening gemeente Ameland

Artikel	Was (Huisvestingsverordening 2019)	Wordt (Huisvestingsverordening 2023)
1, onder d	<p>economische binding: naast het bepaalde in de wet wordt hieronder mede verstaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>economische binding:</b> de binding als bedoeld in artikel 14, derde lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014, van een woningzoekende die kan aantonen dat hij</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor het voorzien in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Ameland en</li> <li>- voor het verrichten van deze arbeid op Ameland moet wonen en</li> <li>- hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd voor tenminste gemiddeld achttien uren per week bij een bedrijf/werkgever op Ameland voor de periode van tenminste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning, of</li> <li>- kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor tenminste gemiddeld achttien uren per week bij een bedrijf/werkgever op Ameland voor de periode van tenminste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning en voor de periode van tenminste negen maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning en een verklaring voorzetting dienstverband van dit/deze bedrijf/werkgever, of</li> <li>- in situaties zonder arbeidsovereenkomst: kan aantonen dat hij een arbeidsomvang van tenminste gemiddeld achttien uren per week op Ameland heeft voor tenminste één jaar in een periode gelegen rond de aanvraag huisvestingsvergunning, waarvan tenminste drie maanden voor en tenminste drie maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning. In gevallen waarin de maanden-eis onredelijk blijkt kan op andere wijze het duurzaam verrichten van arbeid op Ameland aangetoond worden. De wijze</li> </ul> </li> </ol>

		<p>waarop dit aangetoond moet worden en de beoordeling daarvan is aan het college.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ii. ingezetenen die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende vijf jaren direct voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeden aan het onder d.i. genoemde criterium, en sindsdien als inwoner van gemeente Ameland ingeschreven zijn gebleven;</li> <li>iii. weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de onder d.i. of d.ii. genoemde criteria.</li> </ul>
1, onder f	huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.	<b>huishouden:</b> een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, zijn volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang.
1, onder i (sub a nieuw)	<u>-langdurig maatschappelijke binding:</u> 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.	a. 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 van de studietijd van de scholier/student die zich in verband met de voltijd- of duale studie heeft uitgeschreven als ingezetene van de gemeente Ameland (maar wel direct voor en direct na de studie stond/staat ingeschreven), meetellen als ingezetene.
1, onder i (sub b nieuw)	<u>-standaard maatschappelijke binding:</u> de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede	b. standaard maatschappelijke binding: de woningzoekende die al op Ameland woonachtige familie (hiermee wordt bedoeld: bloedverwanten, geen aanverwanten) tot en met de tweede graad heeft en die familie

	graad heeft, die hier ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte;	minstens zes jaar ingezetene is of de woningzoekende die hier zelf ten minste zes jaar ingezetene is in een voor permanente bewoning bestemde woonruimte;
2, lid 1, aanhef en onder b	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.	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 € 607.174,- of lager. De WOZ-waarde wordt jaarlijks, voor het eerst in maart 2024, door het college aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde.
8, onder b	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.	b. als de woning niet kan worden toegewezen aan een onder a. genoemde woningzoekende, wordt daarna voorrang gegeven aan woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding aan het eiland Ameland.
11, onder c (lid 3 nieuw)	c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en	3. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, of
19, lid 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).	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 € 607.174,- 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 2024).

## Toelichting

	<b>Was (Huisvestingsverordening 2019)</b>	<b>Wordt (Huisvestingsverordening 2023)</b>
Blz. 12 (nieuw)	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.	Voor de hele gemeente is een opkoopbescherming ingevoerd voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 607.174,-. Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden - voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de € 607.174,- 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.
Blz. 12 (nieuw)	-	<b>Hij/zij/hen (gebruik voornaamwoord)</b> In deze verordening en de toelichting worden woningzoekenden en eigenaren aangeduid met 'hij'. Op deze plaatsen kan uiteraard ook 'zij' of 'hen' gelezen worden. Hetzelfde geldt voor bezittelijke voornaamwoorden.

Art. 1	<p>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.</p>	-
Art. 2	-	<p>Uit de ‘Nota naar aanleiding van het verslag van de beraadslagingen in de Tweede Kamer’<sup>1</sup> blijkt dat uitgegaan mag worden van de WOZ-waarde: ‘De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het feit dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden geborgd is gebleven. Deze leden concluderen echter dat door de nieuwe formulering van het 2e lid van artikel 7 een (juridisch) probleem met de uitvoering van de bindingsgrens voor koopwoningen in de huisvestingsverordeningen van de Waddeneilanden ontstaat. Zij vragen of de regering bereid is lid 2 van artikel 7 dusdanig te formuleren dat het mogelijk blijft om een WOZ-waarde als grens te stellen en ‘middeldure’ bij artikel 7 toe te voegen om deze gelijk te stellen aan artikelen 40 en 41.</p> <p>Het klopt dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden behouden is gebleven, wat betekent dat deze gemeenten niet gehouden zijn aan koopprijsgrens van € 355.000. Zij kunnen dus een hogere grens in hun lokale huisvestingsverordening vastleggen, die ook gebaseerd kan zijn op de WOZ-waarde van een woning. Hetgeen de leden van de CDA-fractie beogen te regelen is daarmee al in deze wet voorzien. Het toevoegen van het woord ‘middeldure’ bij artikel 7 acht ik onwenselijk, omdat ik in dit kader heb gekozen voor een grens van € 355.000 en het toevoegen van ‘middeldure’ in dit artikel zou impliceren dat gemeenten ook boven deze grens van € 355.000 uit zouden kunnen komen. Daarbij merk ik op dat het beleidsdoel van artikel 7 (vergunningstelsel voor de bewoning van koopwoningen tot € 355.000) wezenlijk anders is dan die van artikelen 40 en 41 (de opkoopbescherming van woningen voor de verhuur), waardoor het verschil tussen deze artikelen ook te rechtvaardigen is.’</p>
Art. 2	Gekeken is naar de lijst met koopwoningen die vallen onder de huisvestingsverordening en de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen.	Gekeken is naar de lijst met koopwoningen die vallen onder de huisvestingsverordening en de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2022/23, 36 190, nr. 8.

	<p>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.</p>	<p>Ook is (in 2019) meegewogen de hoge gemiddeld verkoopprijs voor koopwoningen (landelijk lag 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 € 607.174,- of lager.</p>
Art. 2	<p>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 destijds 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.</p>	<p>Woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders met een huurprijs boven de € 1.100,- of een prijs boven de WOZ-waarde van € 607.174,- 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.</p>