

- 4 JUL 2022

Aan de Raad van de gemeente Ameland.

Ballum, 2 juli 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij wil ik uw aandacht vragen voor het volgende.

AFSCHRIFT

In De Amelander stond laatst een artikel over de nieuwbouw op Ameland van Yoeri Ijnsen. Ik citeer:

"Al met al kun je stellen dat de gemeente haar best doet om het woningaanbod te vergroten. Dat is gelukt. Hoewel starters en huurders zonder eigen woning met het huidige plan in het voordeel zijn ten opzichte van huisbezitters, is die laatste groep niet per definitie kansloos. Wanneer zij ook mee mogen loten, betekent het meer dan waarschijnlijk dat **hun huidige huis in de verkoop moet**. Zo creëert de Gemeente Ameland met haar woonruimte dus mogelijk ook voor rousatie op de huidige huizenmarkt. Het voornaamste: de bal rolt." De Amelander, citeert Yoeri Ijnsen

Bovenstaande citaat heb ik overgenomen om u te wijzen op het feit dat u met uw huidige huisvestingsbeleid uw doel behaalt om huisjesmelkers en horeca-eigenaren buiten de deur te houden maar tegelijkertijd hierin de inwoners van Ameland dupeert en ongelijkheid creëert tussen de vermogende met een huis waarvan de door u bepaalde WOZ waarde boven de €525.000 ligt en zij in het bezit van een huis met een WOZ waarde van onder de €525.000. De bal ligt voor deze mensen stil en dat zijn er in de dorpskernen erg veel.

Vorig jaar, omstreeks dezelfde tijd, bereikte u mijn brief waarin ik mijn zorg uitsprak, over het feit dat de beleggers en horeca eigenaren vrij spel hadden op ons mooie eiland in het kopen van onroerend goed voor eigen winst, zie de twee huizen aan de Smitteweg, die nu verhuurd worden door een belegger.

Positief is dat u onze zorg voor het woningaanbod op het eiland serieus heeft genomen en de regels omtrent koop en verkoop hebt aangescherpt met als doel uitvoering te geven aan de wet, die opkoopbescherming biedt aan huizen.

Ook dat u de starter voorrang verleent om de nieuwbouwhuizen en kavels onder uw voorwaarden te mogen kopen, is een gunstige ontwikkeling.

Echter met uw goede bedoelingen, die resulteerde in een (te) strakke huisvestingsverordening, dupeert u iedereen, wonend op Ameland in een huis met een WOZ waarde onder de €525.000 om hun huis tegen een marktconforme taxatiewaarde te kunnen verkopen en met de overwaarde van hun huis een ander huis te kunnen kopen c.q. bouwen op Ameland of op het vaste land.

Ik geef u als voorbeeld ons huis. Het is getaxeerd op €449.000.00 door de makelaar en heeft een WOZ waarde van €338.000. Het staat vanaf begin april bij een officiële makelaar, zoals u op het bord in de tuin kunt zien, te koop.

Tot nu toe is er geen enkele belangstelling geweest voor ons huis bij de economisch en/of maatschappelijk gebonden op Ameland.

Eigenlijk wel logisch gezien uw grote bouwactiviteiten op het eiland in de verschillende dorpen, ongeveer 27 bouwkavels, 16 koopwoningen en ongeveer 43 huurwoningen, allemaal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gekwalificeerd.

Op de Funda-website zijn er wel veel geïnteresseerden voor ons huis, de statistieken geven dit aan. Bij onze makelaar hebben zich ook serieuze kopers zonder binding, die hier graag permanent willen komen wonen gemeld maar helaas.....

Wij kennen mensen, die hun huis verkocht hebben op het vaste land maar nu noodgedwongen particulier moeten huren omdat ze zich hier niet mogen vestigen.

Wij vinden dat uw beleid rondom de huisvesting leidt tot ongelijkheid tussen "arm en rijk" op Ameland met de WOZ waarde van een huis als uitgangspunt.

Een fortuinlijke in bezit van een huis met een WOZ waarde van boven de € 525.000 kan zonder enige hinder zijn huis verkopen aan iemand zonder enige economische en/of maatschappelijke binding met het eiland, deze koper krijgt dan zonder enige probleem een huisvestingsvergunning.

Echter de gewone burger op Ameland in bezit van een koophuis met een WOZ waarde van onder de €525.000 heeft alleen kans op verkoop van zijn huis als hij twee maal zijn huis tegen de WOZ waarde heeft aangeboden en als er dan geen belangstelling is geweest, de vruchteloze aanbieding genoemd, kan hij na 13 weken, zijn huis verkopen aan iemand van het vaste land, die zich dan hier mag vestigen mits hij/zij zelf er vier jaar in gaat wonen, maar dan wel tegen de WOZ waarde.

Deze WOZ waarde wordt gebaseerd op een taxatie. Hierbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het vorige jaar, de waarde-peildatum. Een taxateur kijkt onder andere naar gegevens over de grond en het gebouw, hij/zij bezoekt een aantal vergelijkbare panden, die rond de waarde-peildatum zijn verkocht. Helaas ontbreken voor ons huis op Ameland deze referentie objecten waardoor de WOZ waarde van ons huis niet in verhouding staat tot de taxatie waarde.

U begrijpt hopelijk dat wij, als wij tegen de WOZ waarde zouden gaan verkopen, meer dan €100.000, verlies zouden lijden.

Wij zijn ervan overtuigd dat wij niet de enigen zijn, die grote moeite hebben met vooral de regels rondom de WOZ waarde.

Het is toch heel bizar dat de vraagprijs/verkoopprijs niet meer gebaseerd is op de taxatiewaarde van de makelaar maar zich laat bepalen door de WOZ waarde waardoor in een opgaande markt de overwaarde van een huis te niet wordt gedaan.

Met de vierjarige bewoningsplicht kunnen wij volledig instemmen maar dat een huis eigenlijk alleen kans heeft verkocht te worden tegen de WOZ waarde of aan iemand met een economisch/maatschappelijke binding met Ameland of na 13 weken vruchteloze aanbieding aan een buitenstaander, beschouwen wij als, onredelijk, onrechtvaardig en bovenal als discriminerend ten opzichte van de huiseigenaren in bezit van een woning met een WOZ waarde van boven de €525.000.

Uw beleid om de verkoopprijs van een woning te koppelen aan de door u vastgestelde WOZ waarde is absoluut niet in overeenstemming met de landelijke prijsontwikkeling van de afgelopen 2 jaar van woningen op het vaste land.

De eventuele koper van het vaste land, die zijn huis met veel overwaarde heeft kunnen verkopen, kan na 13 weken hier dus tegen de WOZ waarde van 1 januari 2021 een huis kopen op Ameland, ver beneden de taxatiewaarde. Hoe krom kun je het hebben?? De oneerlijkheid ten top.

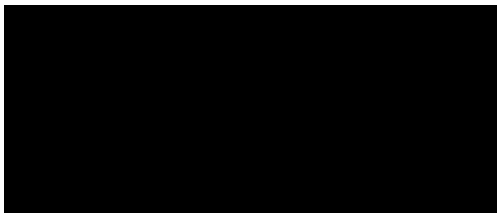
We begrijpen dat u de woningmarkt op Ameland wilt beschermen en behouden voor mensen die echt op Ameland willen wonen en werken maar dat mag toch niet ten koste gaan van iedereen, die om welke reden dan ook zijn huis wil verkopen tegen een conforme marktwaarde. Dus met overwaarde. Wij en veel inwoners van Ameland, worden de dupe van een door u vastgestelde huisvestingsverordening van 1 januari 2022.

Die verkoopprijs gekoppeld aan die WOZ waarde, stelt ons in ieder geval niet meer in staat om met de overwaarde op ons huis ergens op het vaste land nog een woning te kopen. Want daar geldt die hier op Ameland te vergaande opkoopbescherming niet.

Wij verwachten op korte termijn van u in deze, menselijk maatwerk , voor de verkoop van ons huis en verder verzoeken wij voor iedere inwoner van Ameland , met een koophuis, die vanwege de aankoop van een kavel of nieuwbouwhuis of andere omstandigheden zijn huis wil verkopen tegen een gangbare marktwaarde en met overwaarde maar door de nieuwe huisvestingsregels sterk hierin wordt belemmerd nog een keer een debat in uw raad over de (on)redelijkheid van uw beleid.

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Met vriendelijke groet,



i.a.a Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ameland
en de leden van de raadscommissie.

