

Raadsvergadering datum	:	13 oktober 2025
Onderwerp	:	Huisvestingsverordening 2025-2029
Portefeuillehouder	:	Wethouder T. van Mourik
Zaaknummer	:	505675

Beslispunten

1. De huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025 – 2029 vast te stellen met daarin onder andere:
 - duiding geven aan het begrip maatschappelijke binding
 - vaststellen van de grens voor vergunningsplichtige woonruimte op €615.000 euro
 - enkele gewijzigde regels rondom de toewijzing van sociale huurwoningen

Samenvatting

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De gemeente kan hier gebruik van maken als is aangetoond dat er sprake is van onevenredige en onrechtvaardige effecten op een schaarste aan (goedkope) woonruimte. Een belangrijk instrument hiervoor is de huisvestingsverordening waarin toewijzingsregels voor goedkope en middeldure woonruimten worden vastgelegd. Ook kunnen er in deze verordening regels worden opgesteld voor het beheersen van de woningvoorraad. Zoals bijvoorbeeld een verbod op het zonder vergunning onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het met voorrang toewijzen van woningen en het bepalen van een grens waaronder woningen met voorrang moeten worden aangeboden aan inwoners met een economische of maatschappelijke binding. Vanwege het aflopen van de huidige verordening op 31 december 2025 wordt nu aan de gemeenteraad voorgesteld de vernieuwde huisvestingsverordening vast te stellen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Vanwege de unieke situatie op de Waddeneilanden en de schaarste aan goedkope tot middeldure woonruimte, is het noodzakelijk dat de gemeente regels opstelt voor de woningtoewijzing en wijzingen in de woningvoorraad. De gemeente kan dit doen in een huisvestingsverordening. Deze verordening kan maximaal voor vier jaar worden vastgesteld.

2. Beoogd resultaat

Het beschikken over een huisvestingsverordening waarmee voldoende en betaalbare woonruimte voor de inwoners van de gemeente Vlieland wordt bewerkstelligd.

3. Relatie met omgevingsvisie

Het hoofddoel uit de omgevingsvisie is dat Vlieland een eiland blijft met een eigen vitale gemeenschap, die woonachtig is op een veilig, gezond, duurzaam en leefbaar eiland, in een unieke omgeving met robuuste natuurgebieden van wereldklasse. Veilig doordat tijdig wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering en zeespiegelstijging. Gezond doordat we de lucht schoon houden, de omgeving rustig en duister houden en de natuurgebieden verbinden met de rest van het leven op het eiland. Duurzaam doordat we zoveel mogelijk circulair en energieneutraal willen wonen, recreëren en ondernemen. En leefbaar doordat wonen, werken, onderwijs en zorg mogelijk blijven en er een evenwichtige bevolkingssamenstelling aanwezig blijft. De robuuste natuurgebieden van wereldklasse moeten de effecten van klimaatverandering, duurzaam gebruik en nieuwe ontwikkelingen kunnen opvangen. De huisvestingsverordening ziet op het beheersen van de woningvoorraad en geeft daarmee invulling aan het leefbaar houden van het eiland.

4. Argumenten

1.1 De wet schrijft voor dat er naast economische binding ook maatschappelijke binding bestaat.

In de afgelopen jaren is er in de huisvestingsverordening geen aparte definitie opgenomen voor maatschappelijke binding. Deze werd gekoppeld aan economische binding omdat deze binding al vrij breed werd omschreven. In de praktijk zijn daar de laatste jaren discussies over gevoerd. Ook tijdens de participatieavond over de toewijzing van sociale huurwoningen is er voor dit begrip veel aandacht geweest. Het doel van de verordening moet zijn dat inwoners van deze gemeente, als ze langdurig wonen in deze gemeente en daarmee onderdeel zijn van de leefomgeving, recht moeten hebben op een sociale huurwoning. Met name jonge eilanders, die graag terugkeren naar het eiland, maar vanwege studie en werk niet enkel zijn aangewezen op arbeid in de gemeente Vlieland, kun je hiermee toch faciliteren. Het voorstel is daarom om dit begrip nu toch als apart begrip op te nemen.

1.2 De grens voor vergunningsplichtige woonruimte te leggen op €615.000,- sluit aan bij de huidige markt.

Om de grens voor vergunningsplichtige woonruimte aan te laten sluiten bij de huidige markt is het raadzaam om de grens van €450.000 euro uit 2020 te herzien. Het is één van de weinige instrumenten waarmee je de koopmarkt enigszins kunt sturen en het is een sterk signaal dat je hiermee uitdraagt. Namelijk dat je de inwoners beschermt, hen stimuleert om zich hier blijvend te vestigen en dat er een transparante koopmarkt is waarbij gelijke kansen zijn. Alle eilanden maken er gebruik van en hanteren daarin andere grenzen en werkwijzen. Het voorstel is de herziening te doen middels een inflatiecorrectie in combinatie met de gemiddelde stijging van de verkoopprijs van woonruimte van de afgelopen vijf jaar. De prijzen van de woningen op het eiland zijn met circa 21% gestegen en ook de consumentenprijsindex (CPI) is met ruim 13% toegenomen sinds 2020. Deze twee factoren versterken elkaar. Door beide ontwikkelingen samen te nemen via samengestelde groei, kom je uit op circa €615.000,- euro. Ter informatie gemeente Texel hanteert een grens van €600.000,- (prijspeil 2020), Terschelling €703.000,- euro, Ameland €619.621 (WOZ-waarde) en Schiermonnikoog €548.000 (WOZ-waarde).

1.3. De regels rondom de toewijzing van sociale huurwoningen worden minimaal aangepast.

Nieuw in deze verordening ten opzichte van de verordening uit 2020 is naast punten voor maatschappelijke binding, de eis dat je als woningzoekende minimaal één jaar economisch gebonden moet zijn aan Vlieland voordat je punten krijgt voor economische binding. Dit voorkomt dat je vanaf de wal jarenlang punten kunt sparen en dan bij de start van het arbeidsproces op Vlieland gelijk bovenaan komt te staan. De overige regels rondom de sociale huurwoningen blijven nagenoeg gelijk aan hoe ze waren opgesteld in 2020.

5. Kanttekeningen/risico's

1.1 Er is stagnatie in de doorstroming voor alleenstaanden maar daarvoor zijn in de concept verordening nu geen acties op ondernomen.

In het programma Wonen is een analyse gemaakt van de bevolkingsopbouw van de gemeente. Hier is uit af te lezen dat het aantal huishoudens harder groeit dan het aantal inwoners, wat inhoudt dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens op Vlieland zijn. Deze trend is ook landelijk zichtbaar. De gevolgen hiervan zien we ook in de registratie Woningzoekenden. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens op deze lijst dan meerpersoonshuishoudens die op zoek zijn naar een woning. In de afgelopen jaren hebben we meerpersoonshuishoudens voorrang gegeven op woningen met een minimale grootte en hoewel dit positieve gevolgen heeft gehad voor deze doelgroep, merken we ook dat er stagnatie is in de doorstroming van woningen die nu vallen onder de categorie "overig". Alleenstaande woningzoekenden kunnen door deze voorrangsregel slecht doorstromen, waardoor hun huidige woningen, vaak de kleinere woningen in de categorie 'overig' ook niet vrijkomen en alleenstaande starters momenteel een veel langere wachtduur hebben dan meerpersoonshuishoudens. Omdat je beide groepen wilt bedienen is in de concept huisvestingsverordening van eind 2024 het voorstel opgenomen om meer woningen in de categorie 'overig' te laten vallen en bij belangstellenden met een minimaal verschil in punten dit ten goede te laten komen aan degene met de langste inschrijfduur. Dit komt tegemoet aan beide doelgroepen omdat je niet alleen meer ruimte creëert voor toewijzing aan alleenstaanden, maar ook de grotere woningen nog steeds met voorrang toewijst aan meerpersoonshuishoudens. Er wordt voor gekozen deze lijn te handhaven.

1.2 Op enkele onderdelen wijkt deze conceptverordening af van het Programma Wonen.

In deze huisvestingsverordening is niet gekozen om het voornemen uit het Programma Wonen, om de prijsgrens voor vergunningsplichtige woonruimte te koppelen aan de WOZ waarde in plaats van aan de koopprijs, door te voeren. De bestaande situatie, die gelieerd is aan de koopprijs, is een goede manier om inwoners met een economische en/of maatschappelijke binding voorrang te bieden op de koopmarkt. Als kanttekening kan nog meegegeven worden dat hiermee het prijsopdrijvende effect van een dergelijke grens niet wordt tegengegaan maar het wel past bij de huidige werkwijze.

1.3 Het instrumentarium “de opkoopbescherming” wordt in deze nieuwe verordening niet ingezet.

De opkoopbescherming kan ingezet worden om woonruimte te beschermen tegen opkopen door kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze woning bijvoorbeeld verhuren aan personeel of opkopen voor economisch gewin. In plaats van dit nu op te nemen in de verordening is het voornemen om bij het omgevingsplan de bestaande personeelshuizen een andere duiding te geven. Deze woonhuizen worden namelijk anders gebruikt dan wanneer ze door een regulier huishouden zouden worden bewoond. Het gebruik grijpt in op de leefbaarheid en de fysieke leefomgeving van de directe omgeving en heeft gevolgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De verbijzondering van deze personeelshuizen is dan ook gerechtvaardigd. Het heeft tot gevolg dat als er dan een woning wordt gekocht met als doel deze te verhuren aan personeel, er een strijdigheid ontstaat met het omgevingsplan. Bij nieuwe voornemens van dergelijke personeelshuisvesting is er dan altijd toestemming nodig om af te wijken van het omgevingsplan. Bij die afwijking kunnen we voorwaarden opnemen en deze toetsen aan de locatie, de leefbaarheid en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Daarmee krijgen we in ruimtelijke zin meer regie over de hoeveelheid en de locaties van deze woningen. Er kan vanuit het omgevingsplan geen toets plaatsvinden die gebaseerd is op de gevolgen voor de volkshuisvesting. Daarvoor is er nog een aanvullende regeling nodig in de Huisvestingsverordening, zoals dat ook voor het samenvoegen en splitsen van woningen bijvoorbeeld het geval is. We sorteren hierop al een klein beetje voor door in deze verordening de definitie van een huishouden hier op aan te passen en gelijk te trekken met die in het omgevingsplan.

6. Uitvoering

Na vaststelling kan de verordening per 1 november 2025 ingaan en worden gepubliceerd.

7. Communicatie

De verordening zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke weg.

8. Financiën

n.v.t.

9. Juridische Zaken

Huisvestingswet 2014

10. Bijlagen

1. Concept huisvestingsverordening 2025-2029
2. Labels sociale huurwoningen

Vlieland, 9 september 2025

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
L.F. van Randen, loco-secretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2025;

overwegende dat:

- de Huisvestingswet 2014 het mogelijk maakt dat gemeenten regels kunnen opstellen over de verdeling van schaarse woningen indien er schaarste aan betaalbare woningen is;
- er op Vlieland door de eilandsituatie een unieke woonsituatie is, waarmee die schaarste kan worden aangetoond;
- de leefbaarheid onder druk staat en ingrijpen in deze verdeling daarmee gerechtvaardigd is;

gelet op: de huidige huisvestingsverordening per 31-12-2025 afloopt;

B E S L U I T:

1. De huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2025 – 2029 vast te stellen met daarin onder andere:
 - duiding geven aan het begrip maatschappelijke binding
 - vaststellen van de grens voor vergunningsplichtige woonruimte op €615.000 euro
 - enkele gewijzigde regels rondom de toewijzing van sociale huurwoningen

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 13 oktober 2025

de griffier,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier