

Toolkit volkshuisvestelijke instrumenten Gemeente Vlieland



SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Bijlage 1. Volkshuisvestelijke Instrumenten
51018714
Gemeente Vlieland
21 februari 2024
Annemarie van Hees, Sarah Thiel en Jan-Nico Wigboldus
Sarah Thiel
sarah.thiel@sweco.nl
+316 57 85 85 75

1

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Bouwkundig	5
2.1	<i>Beter benutten bestaande woningvoorraad</i>	5
2.1.1	Woningsplitsing	5
2.1.2	Wonen in bijgebouwen	5
2.1.3	Kamergewijze verhuur	5
2.1.4	Hospitaverhuur	5
2.1.5	Woningdelen	6
2.1.6	Aanbevelingen	6
2.2	<i>Flexibele/tijdelijke huisvesting</i>	7
3	Financieel	7
3.1	<i>Erfpacht en koopregelingen</i>	7
3.2	<i>Coöperatieve woonvormen</i>	8
3.3	<i>Huurgewenning</i>	8
3.4	<i>Starterslening</i>	8
4	Juridische instrumenten	8
4.1	<i>Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding</i>	8
4.2	<i>Huisvestingsverordening</i>	9
4.2.1	Reikwijdte huisvestingsverordening	9
4.2.2	Doelgroepen en woningen	9
4.2.3	Urgentieregeling	10
4.2.4	Opkoopbescherming	10
4.3	<i>Omgevingsplan</i>	10
4.3.1	Doelgroepen en prijssegmenten borgen	10
4.3.2	Regels en definities	11
5	Voorlichting	12
5.1	<i>Verhuiscoach / doorstroommakelaar</i>	12
5.2	<i>Meldpunt onrechtmatig gebruik van woningen</i>	12
5.3	<i>Meldpunt goed verhuurderschap</i>	12

1 Inleiding

In deze bijlage zijn de in de woonvisie genoemde instrumenten beschreven. Het draaien aan de knoppen van het instrumentarium kan op Vlieland van grote invloed zijn om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte en handvatten bieden voor handhaving. De instrumenten in deze bijlage kunnen door de gemeente Vlieland ingezet en/of aangescherpt worden. Specifiek wordt ingegaan op de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de huisvestingsverordening. De instrumenten uit deze bijlage geven een uitgebreid overzicht van de belangrijkste mogelijkheden, maar zijn niet uitputtend.

2 Bouwkundig

2.1 Beter benutten bestaande woningvoorraad

De gemeente Vlieland heeft weinig uitbreidingsruimte: Het dorp is begrensd door Natura 2.000 natuurgebied en de Unesco beschermde Waddenzee. Binnen het dorp gelden er ook beperkingen: Het gebied rondom de dorpsstraat heeft de status beschermd dorpsgezicht. Door de bestaande woningvoorraad beter te benutten kan toch meer woonruimte gecreëerd worden. Dit kan door woningsplitsing, woningdelen, kamerverhuur en wonen in bijgebouwen mogelijk te maken. Van belang hierbij is dat een goede ruimtelijke ordening en leefbaarheidsaspecten worden geborgd. Om goed te kunnen sturen in enerzijds het stimuleren van beter benutten van de bestaande woningvoorraad, maar anderzijds het tegengaan van ongewenste huisvestingspraktijken is het zaak heldere uitgangspunten in beleid en beleidsregels vast te leggen.

Onderstaand gaan we kort in op de definities van de verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad beter te benutten en geven daarna een aantal aanbevelingen.

2.1.1 Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt een bestaande woning gesplitst waardoor er één of meerdere zelfstandige woningen ontstaan. Onder een woning verstaan we 'een complex van ruimten voor één huishouden.' Bij het woningsplitsen wordt bouwkundig ingegrepen. Uiteindelijk ontstaan er twee of meer zelfstandige woningen met allemaal een eigen kadastrale eenheid en een eigen huisnummer. Het splitsen van woningen is met name geschikt voor relatief grote woningen waarin nu bijvoorbeeld een huishouden woont waarvoor de woning eigenlijk te groot is. Kleinere gesplitste woningen voorzien in de behoefte aan meer woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens op Vlieland. Voor het splitsen van woonhuizen in meerdere zelfstandige wooneenheden kunnen gemeenten een splitsingsvergunning vereisen op grond van de huisvestingsverordening.

2.1.2 Wonen in bijgebouwen

Bij wonen in bijgebouwen wordt het realiseren van woonruimte in een bij de woning behorend bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een aanbouw of schuur toegestaan. Ook het plaatsen van een tiny house of mantelzorgwoning op het eigen erf valt hieronder. Uiteindelijk ontstaat er aanvullend aan de hoofdbebouwing van de bestaande woning één of meerdere ondergeschikte, maar zelfstandige of onzelfstandige woonruimtes. Het toestaan van wonen in bijgebouwen is interessant voor bijvoorbeeld het wonen met meerdere generaties op één erf in zogenaamde kangoeroewoningen. Voor de specifieke situatie waarbij er sprake is van mantelzorg kan het wonen in bijgebouwen zelfs vergunningsvrij en tijdelijk worden gerealiseerd.

2.1.3 Kamergewijze verhuur

Bij kamerverhuur worden kamers binnen één woning verhuurd aan verschillende individuen. Iedere bewoner heeft een eigen huurcontract van een onzelfstandige wooneenheid. Alle huurders hebben een eigen kamer, maar delen één of meerdere voorzieningen met de andere huurders. De individuele huurders vormen geen huishouden. Kamergewijze verhuur kan ingezet worden om grote eengezinswoningen te laten bewonen door meerdere woningzoekende starters zonder partner. Huurders huren de kamer vaak voor een kortere periode, als opstapje naar een zelfstandige woonruimte. Het is een interessante woonvorm voor personeel dat meerdere dagen op het eiland verblijft, maar een vaste woonplaats op het vaste land heeft of voor starters als opstapje naar een zelfstandige woonruimte op het eiland. Voor het omzetten van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden kunnen gemeenten een omzettingsvergunning vereisen op grond van de huisvestingsverordening.

2.1.4 Hospitaverhuur

Hospitaverhuur is een huurvorm waarbij een verhuurder (hospita) een deel van de woning verhuurt waarin de verhuurder zelf ook woont. De hospita kan zelf een hoofdhuurder zijn of eigenaar van de woning. Bij hospitaverhuur woont de huurder onzelfstandig en huurt één of meerder ruimtes in de woning en deelt

gemeenschappelijke voorzieningen met de hospita. Hospitaverhuur biedt niet op een eenvoudige wijze aanvullende woonruimte voor woningzoekenden, maar zorgt ook voor het tegengaan van eenzaamheid en het verlagen van de vaste lasten voor de hospita. Het kan bijvoorbeeld een uitkomst bieden voor alleenstaande ouderen die een groot huis bewonen.

2.1.5 Woningdelen

Bij woningdeling wordt één woning gedeeld door drie of meer volwassenen, waarbij sprake is van één gemeenschappelijk huurcontract voor de gehele woning. Veelal hebben de individuele woningdelers beschikking tot een eigen, maar niet afsluitbare slaapkamer. Voorzieningen in de woning worden gedeeld en verantwoordelijkheden worden gezamenlijk gedragen. Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding, waarbij de woningdelers onderlinge verbondenheid en vertrouwen hebben. Het delen van een woning kan geschikt zijn voor een aantal volwassen vrienden of bekenden die graag op zichzelf willen wonen maar alleen geen zelfstandige woning kunnen vinden.

Het uitgangspunt bij woningdelen is dat ieder individu op een fijne en kwalitatieve manier in de woning kan wonen. Voor verhuurders is woningdelen interessanter dan het verhuren van individuele kamers, omdat de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de huurders is om bijvoorbeeld de huur op tijd te betalen en voldoende bewoners te hebben. Voor huurders is het delen van de woning interessant omdat fors bespaard kan worden op de woonlasten.

Het Friendscontract

Friendscontracten kunnen een uitkomst zijn voor alleenstaande jongeren die hun wooncarrière willen starten, maar voor wie niet voldoende passende woonruimte beschikbaar is. Vereisten voor woningen die verhuurd worden via een friendscontract, zijn niet afsluitbare slaapkamers van evenredige omvang en ruime gemeenschappelijke ruimtes. Omdat een friendswoning meestal wordt gezien als opstapje naar een zelfstandige woning, is het wenselijk om huurders hun inschrijftijd te laten behouden. Veelal zijn friendscontracten gebonden aan een leeftijdsgrens. *(Aan de slag met friendscontracten, handvatten voor woningcorporaties, Platform 31, november 2023)*

2.1.6 Aanbevelingen

- Vraag bij de omgevingsvergunning om een erfinrichtingsplan waaruit een goede landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw, de verschillende woningdelen, bijgebouwen en erfinrichting blijkt.
- Stel een maximum op het aantal te splitsen/delen/kamerverhuurde woningen vast binnen een bepaalde afstand tot elkaar vast om leefbaarheid te borgen.
- Stel parkeerregels op: Sta splitsing/verkamerings bijvoorbeeld alleen toe als parkeren op eigen terrein kan worden opgelost of voldoet aan de geldende parkeernormen. Diverse gemeenten in Nederland hanteren variërende parkeernormen voor verschillende type woningen.
- Overweeg om naast planologische toestemming (via afwijking van het omgevingsplan), ook een vergunning te vragen op grond van de huisvestingsverordening voor het splitsen of verkameren van woningen.
- Indien permanente splitsing of omzetting van de woning naar meerdere wooneenheden of kamergewijze verhuur niet wenselijk is, overweeg om beleid op te stellen waarbij in bepaalde situaties tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan geoorloofd is, zoals in het geval van mantelzorg of het realiseren van woonruimte voor startende kinderen.
- Zorg ervoor dat de belangen van omliggende bedrijven niet worden geschaad bij de toevoeging van woonruimte.
- Beperk zeker in het beschermde dorpsgezicht veranderingen aan de uiterlijke verschijningsvorm van het oorspronkelijk woonhuis. Zorg er bijvoorbeeld voor dat de individuele woningen achter de voordeur via een portiek ontsloten worden.
- Beperk het aantal toegestane vierkante meters voor bijgebouwen voor nieuwe woningen tot de oorspronkelijke situatie om verrommeling van erven te voorkomen.
- Zorg voor een minimale omvang van zelfstandige en onzelfstandige individuele wooneenheden om het kwaliteitsniveau van de woonruimte te borgen. Stel daarnaast een maximum op het aantal splitsingen per woning om overlast voor omwonenden te beperken.
- Overweeg hogere geluidseisen te stellen dan dat het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) voorschrijft om overlast te voorkomen.

- Overweeg om indien mogelijk afspraken te maken met Woonfriesland over de splitsing van grote eengezinswoningen in de sociale huur in de prestatiesafspraken, zodat meer kleinere woningen ontstaan die aansluiten bij de behoefte van kleine huishoudens. Of overweeg afspraken te maken met Woonfriesland om het delen van woningen via friendscontracten toe te staan.
- Het splitsen van woningen is een verdienmodel: Meer kleine woningen zijn samen meer waard dan één grote woning. Stimuleer initiatiefnemers verduurzaming mee te nemen bij het splitsen/verkameren van woningen.
- Stel bij woningsplitsing voorwaarden aan de nieuwe huur of koopprijs van de nieuw gerealiseerde woningen, zodat deze aansluiten bij de behoefte aan betaalbare huur en koopwoningen.

2.2 Flexibele/tijdelijke huisvesting

Flexibele en tijdelijke huisvestingsvormen kunnen bijdragen de druk op de reguliere woningmarkt te verlagen. Te denken valt aan modulaire, verplaatsbare woonunits die tijdelijk op een locatie staan. Voor Vlieland zou deze tijdelijk vorm van huisvesting voor tijdelijk personeel een uitkomst bieden. De woonruimte kan buiten de dorpskern geplaatst worden voor een tijdelijke periode. Op deze manier hoeft de huisvesting van tijdelijk personeel niet meer in reguliere woonruimte plaats te vinden en lijdt dit niet tot leefbaarheidsproblemen. Ook kan er middels tijdelijke bestemmingen gebouwd worden met minder impact op de natuur. Vanuit het Rijk bestaan gunstige herplaatsingsgaranties.

Economiewoningen Texel

Op Texel heeft woningcorporatie Woontij vier zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. De woningen zijn energieneutraal, modulaire en herplaatsbaar. De woningen zijn sociale huurwoningen bestemd voor huisvesting van niet van het eiland afkomstig personeel, dat in de loop van de tijd kan/wil doorstromen naar de reguliere huurmarkt. Bedrijven en instellingen kunnen een economiewoning in eigendom of een huurrecht op de woning verkrijgen en Woontij verzorgt het beheer en de verhuur ervan.

3 Financieel

3.1 Erfpacht en koopregelingen

Doordat de koper alleen de opstal en niet de grond hoeft aan te kopen bij erfpacht, worden koopwoningen bereikbaar voor mensen met een lager inkomen. De koper betaalt wel een vergoeding voor het gebruik van de grond, de zogenaamde erfpachtcanon. Indien de gemeente eigenaar van de grond is, kan deze het erfpachtpercentage zelf vaststellen. Om koopwoningen ook daadwerkelijk bereikbaar te houden voor huishoudens met een beperkt inkomen, kan worden gewerkt met een (inkomensafhankelijke) korting op de erfpachtcanon. Door woningen in erfpacht te vergeven houdt de gemeente eveneens meer grip op de waardeontwikkeling en de betaalbaarheid van de woningen ook bij verkoop aan een volgende eigenaar.

Een andere middel zijn koopregelingen zoals Koopgarant en Koopzeker, waarbij starters een woning kunnen kopen met een uitgestelde betaling op de marktwaarde. Bij verkoop van de woning wordt deze korting verrekend.

Betaalbare Koop Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft met de regeling Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) een instrument in werking waarmee koopwoningen in erfpacht worden uitgegeven aan starters met een beperkt inkomen. De hoogte van de jaarlijkse canon wordt bepaald door de hoogte van het huishoudeninkomen. Daarnaast wordt de gemeente voor een deel eigenaar van de woning zelf. Wanneer woningen binnen 10 jaar na aankoop worden doorverkocht geldt dat dezelfde doelgroep bediend moet worden. De gemeente Zaanstad geeft voor de regeling voorrang aan inwoners van de gemeente Zaanstad en mensen die een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaten.

3.2 Coöperatieve woonvormen

Coöperatieve woonvormen zijn een middel om woningen voor midden- en lage inkomens toe te voegen die ook blijvend betaalbaar zullen zijn. De wooncoöperatie is sinds 2015 opgenomen in de woningwet. Bij een wooncoöperatie zijn bewoners lid van een coöperatieve vereniging. Deze vereniging is eigenaar van de grond en het woongebouw en leden huren van de vereniging. Veelal sluit de vereniging een hypotheek voor het grootste deel van de waarde van het vastgoed. Omdat er sprake is van een 'zakelijke' hypotheek verstrekken de meeste financierders geen lening voor de gehele waarde van het vastgoed. Om dit verschil te kunnen dekken kunnen leden zelf een aandeel inleggen. Bij verhuizing uit de wooncoöperatie verkoopt het vertrekkende lid zijn aandeel. Vooraf kunnen in de vereniging afspraken worden gemaakt over de waardeontwikkeling van de aandelen.

Een andere mogelijkheid om het financiële gat tussen de waarde van het vastgoed en de maximale zakelijke hypotheek te dichten is het verstrekken van stimuleringsleningen. De gemeente Amsterdam heeft hier als eerste gemeente in Nederland stappen in gezet.

Waddenwonen Schiermonnikoog

Op Schiermonnikoog speelt dezelfde problematiek als op Vlieland: het ontbreekt aan geschikte en betaalbare huisvesting voor jonge inwoners. De gemeente Schiermonnikoog verkent met een dertigtal geïnteresseerden de mogelijkheden om in coöperatief verband nieuwe, betaalbare woningen te realiseren.

3.3 Huurgewenning

Een andere belemmering is dat oudere woningeigenaren hun huidige woning al hebben afgelost en dat oudere huurders hun woning vaak al zeer lang bewonen en een relatief lage huur betalen. Voor hen is er vaak een negatieve financiële prikkel om te verhuizen. Een instrument om deze belemmering te verkleinen is het invoeren van huurgewenning. Hierbij kunnen huurders een tijdelijke huurgewenning aanvragen, wanneer de nieuwe huurprijs hoger is dan de huidige huur. De huurders betalen dan gedurende een afgesproken periode een aangepast huurbedrag. Deze wordt in die periode stapsgewijs verhoogd naar de daadwerkelijke huurprijs. In de prestatieafspraken kunnen hierover afspraken gemaakt worden met de woningcorporatie.

3.4 Starterslening

De starterslening is een tweede hypotheek op de woning die het verschil overbruggt tussen wat een starter kan lenen op basis van zijn inkomen bij de hypotheekverstrekker en het bedrag dat nodig is om de woning te kopen. De lening wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SvN). Startersleningen mogen alleen verstrekt worden aan mensen die voor het eerst een huis kopen met een maximaal aankoopbedrag tot de NHG grens. De lening bedraagt maximaal 20% van de koopsom. Gemeenten kunnen zelf aanvullende voorwaarden bepalen. Op de starterslening hoeft de lener de eerste drie jaar geen aflossing en rente te betalen. Na drie jaar betaalt de koper rente en aflossing die wordt bepaald op basis van de hoogte van het huishoudeninkomen. Om mee te kunnen doen aan de regeling moeten deelnemende gemeente een storting doen in het startersleningfonds. Het fonds heeft een revolverende werking, waarbij aflossing van beschikbaar gestelde gelden weer terugvloeien en ingezet kunnen worden voor de doelgroep.

4 Juridische instrumenten

4.1 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

Door het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor nieuwe koopwoningen in te voeren worden kopers verplicht de woning daadwerkelijk zelf te bewonen en mag de woning niet verhuurd worden. Antispeculatiebeding is een maatregel die voorkomt dat kopers een woning kopen met als doel deze met winst te verkopen. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding kunnen in de koopakte met de koper worden opgenomen met een boetebeding. Wanneer een ontwikkelaar het project ontwikkeld kunnen deze instrumenten via de anterieure overeenkomst doorgelegd worden aan de kopers van de woningen.

4.2 Huisvestingsverordening

Met de huisvestingsverordening 2014 kan een gemeente bepalen welke specifieke woningzoekenden in aanmerking komen om voorrang te krijgen op de toewijzing van betaalbare woningen. Het is niet meer mogelijk om in plaats daarvan toewijzingsafspraken te maken met woningcorporaties. Landelijk was dit al mogelijk voor sociale huurwoningen en sinds de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024 is dit ook mogelijk voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen onder de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens¹. De gemeente Vlieland had hiervoor al een uitzonderingspositie als eilandgemeente en heeft in de Huisvestingsverordening 2020 al toewijzingsregels opgenomen voor nieuwbouw- en bestaande koopwoningen onder de €450.000,-. De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om woningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een lokale maatschappelijke/economische binding of aan mensen die een voor die gemeente cruciaal beroep beoefenen. Het staat gemeenten zelf vrij deze beroepsgroepen in de Huisvestingsverordening te definiëren. Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten daarnaast ook de opkoopbescherming opnemen in hun huisvestingsverordening. Deze maatregel zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur en woningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.

De insulaire ligging, het gebrek aan uitbreidingsruimte en de aantrekkingskracht voor huishoudens van buiten het eiland maken de Vlielandse woningmarkt uniek. Het behouden van de mogelijkheid om ook bestaande koopwoningen met voorrang toe te laten komen aan huishoudens met economische binding aan het eiland is nodig om de leefbaarheid op het eiland op peil te houden. Er is een inventarisatie gedaan onder de huisvestingsverordening van de andere eilandgemeentes.

Op basis van deze inventarisatie van huisvestingsverordeningen van andere gemeentes kunnen een aantal aanbevelingen worden gedaan voor Vlieland om beter te sturen op de verdeling van schaarse woningen.

4.2.1 Reikwijdte huisvestingsverordening

Vlieland heeft ten opzichte van de andere Waddeneilanden een relatief lage prijsgrens voor koopwoningen die onder de huisvestingsverordening vallen. De huidige prijsgrens met €450.000,- is ruim een ton lager dan de gemiddelde verkoopprijs op Vlieland. Dit leidt tot prijsopdrijvende effecten: het kan aantrekkelijk worden een hogere prijs te bieden voor een woning, omdat de bindingseis uit de huisvestingsverordening dan niet van toepassing is. Andere eilandgemeenten (behalve Schiermonnikoog) hanteren een prijsgrens van €600.000,- of hoger. Ameland heeft opgenomen dat niet de verkoopprijs, maar de WOZ waarde bepalend is voor het van toepassing laten zijn van de huisvestingsverordening en op Texel geldt dat de verkoopprijs niet hoger mag liggen dan 110% van de WOZ waarde. Door een koppeling te maken met de WOZ waarde wordt enerzijds rekening gehouden met marktontwikkelingen gedurende de looptijd van de verordening en anderzijds het prijsopdrijvende effect weggenomen. Het opleggen van een maximumverkoopprijs van woningen gekoppeld aan de WOZ waarde is voor huiseigenaren echter een zeer beperkende maatregel. Geadviseerd wordt daarom om geen beperking te leggen op de verkoopprijs, door een koppeling met de WOZ, maar wel de prijsgrens van koopwoningen die onder de Huisvestingsverordening vallen te koppelen aan de WOZ-waarde.

Op dit moment geldt de huisvestingsverordening op Vlieland alleen voor sociale huurwoningen van Woon Friesland. Andere eilandgemeenten laten ook middenhuurwoningen van een corporatie of sociale/middenhuurwoningen van particuliere verhuurders onder de huisvestingsverordening vallen. Hierdoor kunnen meer woningen toegewezen worden aan huishoudens met binding. Tegelijkertijd vergt dit wel extra handhavingscapaciteit van gemeenten en regelgeving voor verhuurders. Woningen die zijn bestemd voor huisvesting van tijdelijk (max. 9 maanden op Texel en Schiermonnikoog) personeel zijn van deze regel uitgezonderd.

4.2.2 Doelgroepen en woningen

Alle eilandgemeenten hanteren een economische/maatschappelijke bindingseis voor woningen die onder de huisvestingsverordening vallen. De definitie van het begrip economische/maatschappelijke binding verschilt per gemeente. Zo is op Vlieland voorrang beperkt voor mensen die een duurzame arbeidsrelatie hebben of hadden of scholieren die tijdelijk voor hun werk of studie aan wal wonen. Op andere eilanden geldt ook voorrang voor mensen met maatschappelijke binding, bijvoorbeeld als aangetoond kan worden dat men een

¹ €355.000,- in 2023

groot aantal jaren op het eiland heeft gewoon of is opgegroeid of voor mantelzorgers. Op Schiermonnikoog wordt onderscheid gemaakt in voorrang voor mensen met economische binding en mensen met maatschappelijke binding. Het introduceren voor voorrangregels voor mantelzorgers kan de druk op de zorg ontlasten.

Verder heeft Vlieland nu alleen woningen gelabeld met voorrang voor gezinnen, grote gezinnen en mensen met een zorgindicatie. Andere eilandgemeenten hebben ook woningen gelabeld voor jongeren en kleine huishoudens. Door ook voor deze groepen woningen te labelen, komen er meer woningen beschikbaar voor de doelgroep waar de vraag het grootst is.

Verder hebben een aantal gemeenten regels opgenomen dat huurders van onzelfstandige of tijdelijke woonruimten hun inschrijftijd kunnen behouden, zodat zij op termijn wooncarrière kunnen maken en door kunnen stromen naar zelfstandige/permanente woonruimte.

4.2.3 Urgentieregeling

Alleen op Texel is op dit moment een urgentieregeling opgenomen in de huisvestingsverordening. Het hebben van een urgentieregeling wordt met de nieuwe wet Regie op de Volkshuisvesting verplicht gesteld. De eilandgemeenten maken echter zich hard voor een uitzonderingspositie voor het opvangen van regionale urgenten en statushouders. Veel urgente doelgroepen zullen op Vlieland ook niet of nauwelijks voorkomen. Dit gaat om uitstromers uit de maatschappelijke opvang (waaronder dakloze personen en opvang slachtoffers huiselijk geweld), intramuraal verblijf (bijvoorbeeld beschermd wonen of klinische geestelijke gezondheidszorg), forensische zorg, jeugdinstelling, detentie en uitstromende sekswerkers. Dit geldt echter niet voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers. Het faciliteren van mantelzorg op het eiland verlaagt de druk op de reguliere zorg. Het bieden van urgentie voor woonruimte voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers draagt daaraan bij.

Een urgentieregeling biedt daarbij transparantie over de gevallen waarin sprake is van acute woningnood, aanvullend op de hardheidsclausule in de huidige urgentieverordening.

4.2.4 Opkoopbescherming

Opkoopbescherming is in 2022 toegevoegd aan de Huisvestingswet en kan door gemeenten opgenomen worden in de huisvestingsverordening om te voorkomen dat betaalbare woningen worden gekocht om te verhuren. Wanneer opkoopbescherming geldt, moeten kopers eerst een verhuurvergunning aanvragen bij de gemeente om de woning te kunnen verhuren. Op dit moment is op Texel en Terschelling opkoopbescherming van toepassing in de huisvestingsverordening.

4.3 Omgevingsplan

4.3.1 Doelgroepen en prijssegmenten borgen

Gemeenten kunnen de toewijzing van woningen aan bepaalde doelgroepen regisseren. Dit kan via doelgroepenregels (voorheen doelgroepenverordening) en woningbouwcategorieën in het omgevingsplan. Van belang is dat de schaarste van woningen voor specifieke woningen onderbouwd zijn. Gemeenten kunnen doelgroepenregels opnemen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en particulier opdrachtgeverschap. De precieze definitie van de woningbouwcategorieën kan de gemeente zelf bepalen, evenals de definitie van de doelgroepen, bijvoorbeeld op basis van huishoudenomvang of -inkomen. Ook de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën kan worden vastgelegd in de doelgroepenregels. Tot slot kunnen er percentages of aantallen per woningbouwcategorie worden verankerd in het omgevingsplan.

Ook wanneer de gemeente zelf geen eigen grond heeft kan er wel gestuurd worden op de realisatie en instandhouding van betaalbare nieuwbouwwoningen.

4.3.2 Regels en definities

Via het omgevingsplan kunnen definities opgenomen worden wat er verstaan wordt onder woningen en regels voor het bouwen en gebruiken ervan. In het huidige bestemmingsplan van Vlieland is de definitie van permanente bewoning:

“het gebruik van een woonruimte tenminste 2/3 van de tijd als woonruimte in een aaneengesloten periode van 180 dagen en minimaal 50 overnachtingen in de maanden december, januari en februari. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het hebben van een pand voor bewoning door personeel, volgens een (langdurige) huurovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aangegaan.”

Volgens deze definitie valt hier zowel het gebruik maken van woonruimte gedurende een groot gedeelte van het jaar, maar ook huisvesting van (semi) vaste werknemers die hun permanent woonplaats aan de vaste wal kunnen houden. Een inschrijving in de BRP is hierbij niet vereist. Door inschrijving in de BRP wel te vragen, kan makkelijker gehandhaafd worden op oneigenlijk gebruik van woningen. Daarnaast hebben een aantal andere eilanden in hun bestemmingsplan ook het begrip personeelsverblijf opgenomen. Hierdoor kunnen in het omgevingsplan specifieke locaties worden bestemd voor de huisvesting van tijdelijk personeel dat zich niet inschrijft in de BRP. Door een dergelijk onderscheid te maken kan ook goed onderscheid worden gemaakt tussen permanente bewoning met huurbescherming enerzijds en huisvesting via de werkgever op logiesbasis anderzijds. Overwogen kan nog worden hier onderscheid in short-stay en mid-stay huisvesting in aan te brengen.

5 Voorlichting

5.1 Verhuiscoach / doorstroommakelaar

Het aantal oudere, kleine huishoudens neemt de komende jaren sterk toe. Zij wonen veelal in grote eengezinswoningen. Verhuizing van deze oudere huishoudens naar kleinere, levensloopbestendige en meer passende woningen helpt doorstroming op gang. De verhuizing van één ouder huishouden, brengt een keten van verhuisbewegingen op gang. Hier zit dus een enorme potentie om de woningmarkt los te weken. Toch zien we dat oudere huishoudens over het algemeen erg honk vast zijn. Los van het aanbod aan passende woonvormen, zien we dat veel ouderen zien op tegen de praktische bezwaren van een verhuizing of zijn emotioneel zeer gehecht aan hun woning. Ze verhuizen pas naar een andere woning als het écht niet anders kan. Het aanstellen van een verhuiscoach kan helpen om ouderen te adviseren over meer passende woonruimte en te ondersteunen voor en tijdens de verhuizing. Een dergelijke verhuiscoach kan zowel in de particuliere sector als in de sociale huursector opereren.

5.2 Meldpunt onrechtmatig gebruik van woningen

Het aantal onbewoonde woningen is op Vlieland relatief hoog. Het onrechtmatig gebruik van woningen zorgt op Vlieland voor extra druk op de beschikbare reguliere woningvoorraad. Door inwoners actief te informeren over wat wel en niet mag binnen geldende regelgeving in het omgevingsplan en de huisvestingsverordening kunnen signalen over ongewenst gebruik van woningen of illegale bewoning eerder aan het licht komen. Het starten van een meldpunt waar (anoniem) melding gedaan kan worden bij vermoeden van illegale bewoning of oneigenlijk gebruik van woningen kan hierbij helpen.

5.3 Meldpunt goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap van kracht. Er gelden [nieuwe regels voor het verhuren van woonruimte](#). Gemeenten zijn per 1 januari 2024 verplicht een meldpunt in te richten waar huurders terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurbedrag. Voor het opvolgen van meldingen stelt het Rijk financiële middelen beschikbaar aan gemeenten. Meldingen kunnen gedaan worden over bijvoorbeeld woondiscriminatie, intimidatie, te hoge kale huur, te hoge borg of onredelijke servicekosten. Eventueel zou het meldpunt goed verhuurderschap gecombineerd kunnen worden met het meldpunt onrechtmatig gebruik van woningen en illegale bewoning.