Raadsvergadering datum	**:**	**25 november 2024**
Onderwerp	**:**	**Huisvestingsverordening 2024-2028**
Portefeuillehouder	:	**Wethouder R. de Jong**
Zaaknummer	**:**	**440318**

Beslispunten

1. De Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028 vast te stellen met daarin onder andere:
   - duiding geven aan het begrip maatschappelijke binding
   - de grens waaronder een vergunningsplicht ligt voor bewoning te koppelen aan de WOZ-waarde
   - deze grens vast te leggen op een WOZ-waarde van €525.000,-
   - regels rondom opkoopbescherming op te nemen in de verordening
   - 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 2024 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 noodzakelijke 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 moet 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. Daarnaast zorgt het invoeren van het begrip ‘maatschappelijke binding’ ervoor dat ook mensen die geen economische binding hebben, maar wel in een woning wonen die voor permanente bewoning bestemd is en zes jaar deel uitmaken van de samenleving ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

1.2 *Het koppelen van de koopgrens aan de WOZ-waarde gaat een prijsopdrijvend effect tegen*.
Tot nu toe was de koopgrens gekoppeld aan de verkoopprijs van de woning en daarmee lag het risico op de loer dat de grens zorgde voor een prijsopdrijvend effect. Om die reden is er nu voor gekozen om de grens waaronder een vergunningplicht geldt voor de bewoning te koppelen aan de WOZ-waarde in plaats van de verkoopprijs van de woning. Hierdoor verdwijnt het prijsopdrijvende effect aangezien de WOZ-waarde vast is bepaald en niet afhankelijk is van de prijs die wordt betaald voor een woning. Hiermee wordt beoogd meer koopwoningen binnen de bereikbaarheid van inwoners van Vlieland te brengen. Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimte en de gevolgen van die schaarste acht de gemeente het noodzakelijk en wenselijk om via de huisvestingsverordening dergelijke regels te stellen over verdeling van vrijkomende huur- en koopwoningen. De gevolgen van die schaarste leggen druk op een vitale leefgemeenschap en daarmee komen allerlei voorzieningen onder druk te staan. Denk hierbij aan het personeelstekort in de zorg, een tekort aan vrijwilligers voor hulpdiensten en het kleine leerlingenaantal op de school.

1.3 *Met een grens van €525.000,- valt het overgrote deel van de betaalbare en middeldure woonruimte onder deze grens en moeten die met voorrang worden aangeboden aan inwoners van deze gemeente.*
Op Vlieland worden weinig woningen aangeboden en verkocht. Dat maakt het lastig om een goede methode te vinden om te bepalen tot welke WOZ-waarde er sprake is van schaarste in de markt. Deze schaarste is echter wel dé reden om een dergelijk grens in te voeren. Er is daarom gekozen om de grens tussen middelduur en duur te stellen op de WOZ-waarde van 2/3 van de bestaande koopwoningvoorraad. De grens van 2/3 van alle woningen, met de meest actuele WOZ waarde, ligt op een WOZ-waarde van €525.000,-.

1.4 *Deze grens houdt in dat woningen met een WOZ-waarde van €525.000 of lager eerst moeten worden aanboden aan inwoners van het eiland met een economische of maatschappelijke binding.*
Pas als er sprake is van een vruchteloze aanbieding kan de woning worden verkocht aan kopers zonder een economische of maatschappelijke binding. Er is pas sprake van een vruchteloze aanbieding indien er zich binnen de vastgestelde termijn geen koper heeft gemeld met de vereiste bindingseisen die tenminste de actuele WOZ-waarde + 10% heeft geboden.

1.5 *De schaarste aan woningen wordt mede veroorzaakt voor concurrentie van kopers die de woning niet zelf bewonen.*
Sinds 2022 is het mogelijk om een regeling in de huisvestingsverordening op te nemen om opkoopbescherming tegen te gaan. Hiermee kan de gemeente woonruimte beschermen tegen het opkopen door ondernemers of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen of personeelswoningen. Voor de verhuur wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. In de huisvestingsverordening wordt voorgesteld dit in te voeren voor woonruimten met een WOZ-waarde van eveneens €525.000,- of lager.

1.6 *De aanpassing moet het voor alleenstaanden iets makkelijker maken om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.*
Ondanks positieve uitkomsten voor de bevolkingssamenstelling van de regel dat gezinswoningen bij voorrang niet aan alleenstaanden werden verhuurd, waardoor stellen sneller een woning kregen, was het neveneffect dat de doorstroming van alleenstaanden en daarmee het beschikbaar komen van woningen voor alleenstaande starters stagneerde. Door meer woningen te labelen als ‘overig’ krijgen alleenstaanden meer kansen om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast wordt de regel ingevoerd dat een voorrangsregel met betrekking tot de samenstelling van het huishouden enkel geldt als er geen belangstellende is die 12 of meer punten méér heeft dan degene die op basis van de voorrangsregel voor een woning in aanmerking zou komen. Hiermee wordt voorkomen dat mensen die bovenaan de lijst staan steeds maar gepasseerd worden door grotere huishoudens.

1.7 Rondom de nieuwe huisvestingsverordening heeft participatie plaatsgevonden met inwoners en andere gemeenten
Tijdens het opstellen van het programma Wonen is er meerdere malen met inwoners gesproken over het maken van regels voor het beschikbaar en betaalbaar houden van woonruimte op het eiland. Het programma Wonen heeft dan ook al enkele uitgangspunten geformuleerd die nu terugkomen en concreet zijn gemaakt in de huisvestingsverordening. Daarnaast heeft er ook onlangs nog een discussieavond plaatsgevonden in de Vliestroom over de instrumenten die de huisvestingsverordening biedt en is er met een groep eilanders gediscussieerd over de regels rondom de toewijzing van sociale huurwoningen. Doorlopend is er ook contact met de andere Waddeneilanden over de werking en resultaten van de huisvestingsverordening. Al deze input gezamenlijk heeft geleid tot voorliggende verordening.

5. Kanttekeningen/risico’s

1.1 *Het toevoegen van het begrip maatschappelijke binding zorgt wel voor méér woningzoekenden die daadwerkelijk in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of met voorrang in aanmerking komen voor een(goedkope of middeldure) koopwoning*.
In de vorige verordening maakten alleen economisch gebonden woningzoekenden kans op een sociale huurwoning of met voorrang op een koopwoning onder de koopprijsgrens. Door nu ook iedereen met een maatschappelijke binding hiervoor in aanmerking te laten komen is er kans dat mensen met een economische binding langer moeten wachten op een sociale huurwoning. In de praktijk zal het om “slechts” enkelen gaan.

1.4 *Het koppelen aan de WOZ-waarde kan ervoor zorgen dat woningen langer te koop staan en vraagt bovendien transparantie over biedingen die zijn gedaan op de woning.*
Voor alle woningen met een WOZ-waarde van €525.000 of lager geldt: indien een woning voor de verkoop wordt aangeboden boven de WOZ-waarde + 10% en er heeft zich na 13 weken nog geen koper gemeld, dan is de verkoper op dat moment nog niet vrij om de woning te verkopen aan iemand van buiten het eiland. De verkoper dient dan eerst aan te tonen dat het voor een realistische prijs (WOZ-waarde + 10%) in de gestelde termijn is aangeboden. Indien de verkoper dit niet kan aantonen, kan er geen beroep worden gedaan op vruchteloze aanbieding en daardoor kan de verkoper niet verkopen aan mensen zonder economische of maatschappelijke binding. Deze koper zal dan namelijk geen huisvestingsvergunning krijgen om de woning te bewonen. In de praktijk kan dit dus betekenen dat woningen langer te koop zullen staan.

Het is daarnaast ook van belang dat zowel verkoper als koper goed op de hoogte zijn van deze regels en een eventuele koper zich kan melden als verkoper biedingen afhoudt die wel rondom de WOZ-waarde zitten. De verkoper kan in dat geval namelijk geen beroep doen op vruchteloze aanbieding. Om onnodig lange verkoopprocedures tegen te gaan is communicatie over de regels dus zeer belangrijk.

6. Uitvoering

De nieuwe huisvestingsverordening zal gelden vanaf vaststelling gedurende vier jaren. Om de uitvoering en handhaving goed vorm te geven zal de verordening intern geborgd moeten worden. Dat doen we deels zelf maar deels ook via projecten waarvan de uitvoering loopt via de RegioDeal

7. Communicatie

Na vaststelling zal de verordening worden gepubliceerd en zullen we via Uit het kastje extra informatie geven over de nieuwe regels rondom huisvesting en woningtoewijzing.

8. Financiën

N.v.t.

9. Juridische Zaken

Huisvestingswet 2014

10. Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028
2. Bijlage 1 – adressen op label

Vlieland, 22 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024

overwegende dat:
- de Huisvestingswet 2014 gemeenten de kans geeft regels te stellen rondom de verdeling en samenstelling van de woningvoorraad;
- er op Vlieland sprake is van een schaarste aan betaalbare en middeldure woonruimte voor inwoners van het eiland;
- deze schaarste leidt tot druk op voorzieningen en daarmee de leefbaarheid en het behoud van een vitale leefgemeenschap;

gelet op:
- het aflopen van de huidige verordening op 31 december 2024;

B E S L U I T:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Vlieland 2024-2028 vast te stellen met daarin onder andere:
   - duiding geven aan het begrip maatschappelijke binding
   - de grens waaronder een vergunningsplicht ligt voor bewoning te koppelen aan de WOZ-waarde
   - deze grens vast te leggen op een WOZ-waarde van €525.000,-
   - regels rondom opkoopbescherming op te nemen in de verordening
   - gewijzigde regels rondom de toewijzing van sociale huurwoningen.

Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 25 november 2024

de loco-griffier, de voorzitter,

C.M.M. Hoogstraten M. Schrier