

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Minister M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 30 april 2025

Onderwerp: reactie Samenwerkingsverband De Waddeneilanden op consultatie gewijzigd Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

Geachte mevrouw Keijzer,

Hierbij ontvangt u een gezamenlijke reactie van de vijf Waddeneilanden op het gewijzigde concept-Besluit Versterking regie volkshuisvesting. De gestelde reactietermijn van twee weken is onvoldoende om een gedegen reactie te geven op alle aanvullingen in het gewijzigde concept-Besluit. Wij richten ons daarom sec op de specifieke aandachts- en zorgpunten voor de Waddeneilanden ten aanzien van vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten.

Vanuit die eiland specifieke insteek beginnen we met een kanttekening bij het toegevoegde rapport UDO, waarvoor het ministerie van BZK opdrachtgever was. Wij betreuren het dat in de beleidsvoorbereiding niet rekening is gehouden met de specifieke ruimtelijke en sociale situatie van de Waddeneilandgemeenten en de impact die generieke wetgeving en beleidsuitvoering hierop kan hebben, terwijl dit is expliciet is afgesproken in het Waddenconvenant¹, dat tevens door het ministerie van BZK is ondertekend.

Bij de huidige beleidsvorming omtrent volkshuisvesting is het belangrijk om de wetsgeschiedenis van de Huisvestingswet als context mee te nemen. In de vigerende Huisvestingswet 2014 en voorgaande wetten hebben de Waddeneilanden een uitzonderingspositie. Daarbij waren er twee cruciale afwegingen: in de eerste plaats de afweging van een zeer restrictief ruimtelijk beleid waardoor een ruimer toepassingsbereik van de Huisvestingswet in de koopsector is toegestaan. In de tweede plaats is de woon-werksituatie op de Waddeneilanden door de geografische ligging zo nauw met elkaar verweven dat een strikte sturing op basis van bindingseisen gerechtvaardigd is. Deze omstandigheden zijn ongewijzigd. Daarom hebben we het concept-Besluit getoetst in het licht van deze positie van de Waddeneilanden en de afwegingen van destijds.

Huisvestingsverordening

De Waddeneilanden hebben al jarenlang een Huisvestingsverordening, waarin eisen aan maatschappelijke-economische binding zijn opgenomen, om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen. Deze verordening heeft als doel jongeren een toekomst op het eiland te bieden, evenals politieagenten, zorgmedewerkers, leraren, etc., die voor hun werk op het eiland moeten wonen. Vergunningvrij bouwen voor familieleden kan hier een positieve bijdrage aan leveren, mits het voorziet in een oplossing voor dezelfde groep woningzoekenden. Wanneer deze maatregel ruimte biedt aan een "nieuwe doelgroep" die normaliter niet in aanmerking zou komen voor een woning op het eiland, kan er ongewenste scheefgroei ontstaan en/of kan deze maatregel puur worden gebruikt om alsnog een huisvestingsvergunning te bemachtigen. De

1

In dit kader wijzen wij u op het op 2 maart 2015 ondertekende Convenant Samenwerking Waddeneilanden tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincies Fryslân en Noord-Holland, het samenwerkingsverband De Waddeneilanden en de gemeenten Texel, Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog. Met het convenant dienen de partijen, gelet op de specifieke eilandsituatie, beter oog te hebben voor de lokale uitwerking van wet- en regelgeving en beleidsuitvoering (zgn. Waddentoets).

verplichting van een huisvestingsvergunning, op basis van de vigerende Huisvestingsverordeningen van de verschillende Waddeneilanden, zou ons inziens daarom ook moeten gelden voor het bewonen van deze bouwwerken.

Vanuit diezelfde achtergrond pleiten wij ervoor om bij artikel 2.30a, lid a, dezelfde definities ten aanzien van mantelzorg op te nemen (of te verwijzen naar) als in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 en met inachtneming van artikel 4, RVRV. Wij onderkennen het belang van mantelzorg en om die reden worden, bijvoorbeeld op Terschelling, reeds vergunningen verleend voor mantelzorgwoningen op eigen terrein. Maar wij hebben eenduidige definities en voorwaarden nodig, om op een eerlijke en uitlegbare wijze invulling te kunnen geven aan de verschillende opgaven op het gebied van volkshuisvesting.

Wat ons vervolgens brengt bij het derde punt in deze categorie, namelijk handhaving. Omdat de eilanden populaire toeristische bestemmingen zijn, worden veel woningen - bestemd voor permanente bewoning - oneigenlijk gebruikt voor de toeristische verhuur. Gezien deze ervaringen die wij op de eilanden hebben, vrezen wij dat deze maatregel - met alleen een informatieplicht aan de voorkant - tot een flinke toename van oneigenlijk woninggebruik leidt. Dit vraagt om extra inzet op handhaving, waar wij als kleine gemeenten de capaciteit en middelen niet voor hebben. Bovendien dwingt het ons ingrijpende maatregelen te nemen, wanneer er geen sprake meer is van huisvesting van een mantelzorger of -ontvanger of een familielid, en het bouwwerk en/of het gebruik daarvan niet in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Voorwaarden vergunningvrije mantelzorg- en familiewoning

In artikel 2.30c zijn de voorwaarden opgenomen waaronder sprake is van vergunningvrij bouwen en gebruiken. Deze voorwaarden baren ons vanuit ruimtelijk perspectief zorgen. Enerzijds omdat bestaande bebouwing binnen het bebouwingsgebied niet in mindering wordt gebracht op de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. Veel hoofdgebouwen zullen al één of meerdere aan- of bijgebouwen op het achtererf hebben. Naast deze bestaande bebouwing mag op een klein achtererf 50% van het bebouwingsgebied vergunningvrij bebouwd worden. Daarmee kan het erf volgebouwd worden. Wij vinden dat stedenbouwkundig en met het oog op woonkwaliteit geen wenselijke ontwikkeling. Temeer omdat het aantal mantelzorg- of familiewoningen dat binnen een bebouwingsgebied bij een woning gebouwd of gebruikt mag worden niet gemaximeerd lijkt te zijn.

Anderzijds kunnen bij hoofdgebouwen die kleiner zijn dan 100 m², maar een ruimer bebouwingsgebied hebben (>300m²), mantelzorg- of familiewoningen ontstaan van 100 m². Deze zijn dan niet ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning. De stedenbouwkundige hiërarchie op het perceel wordt daarmee verstoord.

Woningbouwopgave versus vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten

Het concept-Besluit omvat tevens beleid omtrent de woningbouwopgave, met ambitieuze doelstellingen voor aantallen te bouwen woningen en de samenstelling van de woningvoorraad. Wij willen heel graag betaalbare woningen bouwen, omdat dit het vliegwiel is voor de leefbaarheid op de eilanden, maar lopen daarbij tegen belemmeringen aan, zoals stikstof en netcongestie. Hierdoor liggen enkele geplande projecten momenteel al stil. Het verruimen van vergunningvrij bouwen zal leiden tot nog een grotere belasting op het netwerk, ten koste van nieuwbouwprojecten die onderdeel vormen van de Woondeal. Daarnaast maakt de recente uitspraak van de Raad van State omtrent Rendac en Amercentrale, bouwen op de eilanden zonder natuurvergunning (bijna) onmogelijk, omdat de eilanden grotendeels uit NNN en/of Natura 2000 natuurgebied bestaan. De provincie Fryslân heeft al aangegeven met de huidige stikstofberekeningen en natuurwaarden geen vergunning te kunnen verlenen. Deze voorwaarden zien wij niet expliciet terugkomen in artikel 2.30c.

Wij vragen ons derhalve af wat in de praktijk (de toegevoegde waarde van) het vergunningvrij bouwen voor de woningbouwopgave (op de Waddeneilanden) betekent:

1. *Of de regels in het omgevingsplan, waarnaar verwezen wordt in de inleidende tekst bij artikel 2.30c als 'onverminderde regels', omvatten ook de regels die belemmerend werken op de huidige woningbouwprojecten op de eilanden (o.a. stikstof, netcongestie), waardoor het alsnog niet mogelijk is om op eigen grond een bouwwerk of uitbreiding te realiseren en te gebruiken voor huisvesting.*
2. *Of deze belemmerende regels gelden niet voor deze vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten, maar zullen vervolgens wel een negatieve impact hebben op de energievoorziening en de stikstof emissie met als gevolg dat vergunningplichtige woningbouwprojecten volledig stil te komen liggen.*

Tot slot nog een redactionele signalering. Bij artikel 2.30d, lid h, staat nog een 'PM' voor de tekst. Op basis van paragraaf 4.1.11 van de toelichting lijkt echter wel degelijk te worden voorzien in een inperking van de vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten, waar het beschermde dorpsgezichten betreft. Deze inperking is voor ons een belangrijke voorwaarde.

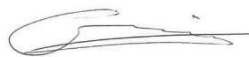
Wij denken graag mee hoe ongewenste neveneffecten (voor de Waddeneilanden) van het voorgenomen Besluit en Regeling gemitigeerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

Namens het Samenwerkingsverband van de Waddeneilanden,



I. van Gent
Voorzitter



C.J. Praamstra
Secretaris-directeur