

Datum: 06-01-2022

Onderwerp: Consultatiereactie Wijziging Huisvestingswet 2014

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen van de Huisvestingswet 2014. De wijziging van artikel 7, tweede lid, is voor De Waddeneilanden aanleiding om een reactie in te dienen. Met deze wijziging vervalt een uitzonderingsbepaling voor de Waddeneilanden. De nieuwe wettekst betekent een zwaarwegende verslechtering voor de Waddeneilanden. In het navolgende lichten wij dit toe.

De NHG norm als maximale kooprijsgrens is ontoereikend en leidt tot prijsopdriving

Om de positie van starters en middeninkomens op de woningmarkt te versterken maakt het voorstel het onder meer mogelijk om een kooprijsgrens in de Huisvestingsverordening op te nemen. Beneden deze grens is voor het bewonen van een woning een huisvestingsvergunning vereist. Daarbij kunnen maatschappelijk of economisch aan de gemeente gebonden inwoners voorrang krijgen bij het kopen van een woning.

De huidige Huisvestingswet (artikel 7, tweede lid) biedt aan de Waddeneilanden de mogelijkheid tot het opnemen van een kooprijsgrens – zonder maximum – in de Huisvestingsverordening. Het is noodzakelijk dat de eilanden deze grens lokaal kunnen vaststellen, want de prijs van een 'goedkope' woning ligt op de eilanden aanzienlijk hoger dan aan de vaste wal. De kooprijsgrens ligt op de eilanden daardoor dan ook aanmerkelijk hoger dan de NHG norm. Wij verwachten grote gevolgen van de wetswijziging voor de woningprijzen, doordat eilander starters en jonge gezinnen op een veel groter deel van de woningmarkt verdrongen kunnen worden door niet maatschappelijk of economisch gebonden vestigers. Uit onderzoek is gebleken dat een te lage kooprijsgrens tot prijsopdriving leidt. Dit is mede aanleiding voor de huidige kooprijsgrenzen. Door de prijsontwikkeling op de woningmarkt te volgen en om prijsopdriving te voorkomen hanteren de eilanden nu een grens van € 600.000 (Texel en Terschelling), € 525.000 (Ameland) en €450.000 (Vlieland en Schiermonnikoog). De eilander woningmarkten bieden boven deze grenzen nog toereikende ruimte voor vrije vestiging.

Schaarste en verdringing

Doel van de huisvestingsverordening is het evenwichtig en rechtvaardig toedelen van de woningvoorraad. Wanneer de kooprijsgrens te laag ligt wordt dit effect niet bereikt: veel meer potentiële kopers van buiten de eilanden kunnen alsnog een woning kopen die niet onder het vergunningstelsel valt. Vanwege de geïsoleerde eilandligging kunnen onze inwoners niet uitwijken naar een andere woningmarkt. Door de schaarse ruimte en waardevolle natuur is nieuwbouw slechts in beperkte mate mogelijk en duurder door de meerkosten verbonden aan het bouwen op een eiland. Dit zorgt ervoor dat op alle Waddeneilanden goedkope en betaalbare woonruimte zeer schaars is.

Wij vrezen dan ook voor verdringing van de eilanders starters, jonge gezinnen en middeninkomens doordat veel meer vestigers zonder maatschappelijk of economisch binding de mogelijkheid krijgen om woningen vanaf de NHG norm te kunnen kopen. Deze doelgroepen – juist van groot belang voor de economie, de leefbaarheid en instandhouding van maatschappelijke voorzieningen van de eilanden – vertrekken noodgedwongen door gebrek aan perspectief op voor hen betaalbare woonruimte. Juist dit beoogt de wetswijziging te voorkomen.

Indien gewenst kunnen de Waddeneilanden gegevens aanleveren waaruit de noodzaak van een hogere grens dan de NHG norm blijkt.

Waddentoets

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).

Verzoek

Voor de bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte op de Waddeneilanden en het voorkomen van prijsopdrijving, verdringing van maatschappelijk of economisch aan de eilanden gebonden huishoudens en aantasting van de leefbaarheid is het noodzakelijk om de huisvestingsverordening aan te laten sluiten bij de lokale omstandigheden. Wij vragen u dan ook om invulling te geven aan de Waddentoets door voor de Waddeneilanden in de Huisvestingswet de grens in artikel 7, tweede lid, niet te maximeren op een landelijke norm, maar voor de Waddeneilanden de mogelijkheid om zelf -onderbouwd- de hoogte van de grens te bepalen in stand te laten.

Met vriendelijke groet,

Namens het Samenwerkingsverband van de Waddeneilanden,



C.M. van de Pol
voorzitter



K. Zwart
interim secretaris-directeur