

Aanvalsplan Wonen



WENJE WÊR'T WY
WENJE WOLLE!

THÚS YN FRYSLÂN

Aanvalsplan Wonen

Fryske Nasjonale Partij FNP

<http://www.fnp.fr!>

Datum: 11 oktober 2021

(vertaling uit het Friese origineel)

Inhoudsopgave

I. Wonen in Fryslân, een serieus probleem.....	4
I.1 Inleiding	4
I.2 Groei, krimp en de glazen bol	6
I.3 Woningmarkt of mensenrecht?	8
I.4 De instrumenten van de overheid	9
I.5 De rollenverdeling bij het wonen	10
II. Wonen in Fryslân, wat wil de FNP daar aan doen?	13
II.1 Inleiding	13
II.2 Wat heeft de FNP de afgelopen paar jaar bereikt?.....	13
II.3 De kansen die de FNP voor Fryslân ziet	14
III. Oplossingen voor Fryslân	16
III.1 Sociale koopwoning met erfpachtconstructie	16
III.2 Gemeentelijke woonvisies.....	18
III.3 Huisvestingsverordening.....	19
III.4 Beleid voor specifieke doelgroepen.....	21
III.5 Forensenverordening.....	23
III.6 Gemeentelijk woningbedrijf	24
III.7 Fondsen en subsidies	24
III.8 Nationale regels.....	25
III.8.1 Verhuurdersheffing	25
III.8.2 Landelijke belastingregels	26
III.8.3 Maximale huurprijs en puntensysteem.....	26
III.9 Europese regels en obstakels	27
Bronnen	29
Bijlage I	36

I. Wonen in Fryslân, een serieus probleem

I.1 Inleiding

Het beleid op het gebied van wonen in Fryslân is vastgelopen. Daar zijn vele oorzaken voor aan te wijzen: de lage rente, te weinig nieuwbouw tijdens de crisis van zo'n tien jaar geleden, achteraf te voorzichtige prognoses van de bevolkingsgroei, de verhuurdersheffing die heeft gezorgd voor een tekort aan investeringsruimte voor woningcorporaties, de verkoop van huurwoningen. Vraag en aanbod komen niet meer bij elkaar.

Investeerders en tweede woning-eigenaren die met veel overwaarde en goedkoop geleend geld er voor zorgen dat jonge mensen niet meer aan een huis kunnen komen. Het toenemende aantal vluchtelingen over de gehele wereld, waarvan sommigen in Fryslân in plekje moeten krijgen, woongelegenheden voor de tijdelijke werknemers in onze bedrijven. Ouderen, die eigenlijk wel een kleinere woning zouden willen, maar graag in eigen wijk of dorp blijven en voor wie een overgang naar dat kleinere huurappartement financieel veel hogere maandlasten betekent. De 'woningmarkt' doet voor te veel mensen zijn werk niet.

Landelijk en ook Europees wordt dat inmiddels ook zo gezien. De roep om een Minister voor Wonen wordt luider. Sommige partijen roepen 'bouwen, bouwen, bouwen'. Verschillende regio's¹ in Nederland bieden grootschalige woningbouw aan in ruil voor nieuwe infrastructuur. En in Amsterdam en Rotterdam worden grootschalige woonprotesten gehouden.²

Woningcorporaties hebben al jaren een tekort aan geld om in nieuwbouw en renovatie te investeren. Het aantal daklozen in Nederland verdubbelde in de afgelopen tien jaar.³ Er ontstaat spanning tussen kwetsbare groepen met voorrang (urgentie) en reguliere woningzoekenden, die extra lang op een wachtlijst staan. Het leven van te veel mensen staat stil omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Dat geldt óók voor mensen met een goede baan, starters op zoek naar een woning.

Slecht beleid in het verleden

Toen Stef Blok begin 2017 uitzwaaide als Minister van Wonen was hij van mening dat zijn hoofdtaak, het hervormen van de woningmarkt, goed was geslaagd. *'De woningmarkt is natuurlijk nooit af, maar die draait nu wel weer als een zonnetje'*, zei de minister.⁴

Gestimuleerd door zijn beleid, hebben buitenlandse beleggers grote pakketten woningen in het middensegment en sociale huurwoningen gekocht. Die leveren door de snel gestegen prijzen in korte tijd veel rendement op. In 2018 hadden buitenlandse beleggers al voor 7 miljard euro aan Nederlandse huurwoningen in bezit.⁵

¹ Bijvoorbeeld in de provincies Utrecht, Gelderland en in Noord-Nederland: Binnenlands Bestuur, *'Bouwplannen provincies onder druk: Rijk moet eerst miljarden investeren in mobiliteit'*, 17 september 2021; Berenschot, *'Bouwen voor het Deltaplan – Noord-Nederland en het Stedelijk Netwerk Nederland beter verbonden'*, april 2021;

² Hofman, Eva, Evert de Vos & Micha Zaat, *'Het landelijk Woonprotest – Nu écht no future?'*, De Groene Amsterdammer, 8 september 2021;

³ Heinsman, Sander & Dirk Jan van der Zeep, *'Opinie: Wie de wooncrisis wil oplossen, moet de corporaties de ruimte geven'*, Financiële Dagblad, 10 september 2021;

⁴ Hoog, Tom de, *'Eerder duurzaam, meer bouwen of beide? Interview met minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst'*, GO: Gebiedsontwikkeling, 20 februari 2017;

⁵ Milikowski, Floor, *'Een klein land met verre uithoeken – ongelijke kansen in veranderend Nederland'*, Uitgeverij Atlas-Contact, 2020, p. 62;

Volgens onderzoek van een grote hypotheekverstrekker doen door de krapte en de prijsstijgingen steeds meer mensen concessies aan hun woonwensen.⁶ Vooral voor starters is het zeer moeilijk geworden om iets te vinden dat geschikt is.

Nieuwe oplossingen gevraagd

Nu de woningnood hoog is, wordt volop nagedacht over nieuwe of andere oplossingen. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden hoe er voor kan worden gezorgd dat de winsten niet langer naar de grondeigenaar, projectontwikkelaar en banken gaan. Dat kan bijvoorbeeld door een gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij op te zetten, of door het oprichten van woningcoöperaties zonder winstoogmerk.⁷ In een woningcoöperatie financiert men samen een gebouw of project en huurt men dan daarbinnen zijn eigen woonruimte. In tegenstelling tot andere landen in Europa komen coöperaties in Nederland nog niet veel voor.⁸

Eén van de redenen van het woningtekort is het teruglopende aantal mensen die in één woning wonen. Het gemiddelde huishouden in Nederland telt nog maar 2,1 persoon en gemiddeld neemt elke Nederlander steeds meer woonruimte voor zijn rekening, inmiddels 65 vierkante meter. Dit is anderhalf keer zoveel als het Europese gemiddelde. Met meer doorstroming zou een groot deel van de verborgen leegstand beschikbaar kunnen komen.⁹ Maar dat is niet gemakkelijk. Babyboomers zitten vaak vast in te grote woningen. Ze willen meestal wel graag verhuizen naar een kleinere woning. Maar passende woonruimte is er niet, of is veel duurder dan de woning die ze achterlaten.¹⁰ Daarbij heeft de overheid in de afgelopen jaren sterk gestimuleerd dat ouderen langer in hun eigen woning blijven, ook door het ontmantelen van verzorgingshuizen.¹¹

Wees zuinig op het landschap

De vorige Rijksbouwmeester Floris Alkemade schrijft dat de grote kracht van de ruimtelijke structuur in Nederland niet alleen in de steden ligt, maar net zo goed in de kwaliteit van de open tussenliggende gebieden. Die moet worden beschermd tegen de al maar uitbreidende steden en dorpen. Alkemade wijst er ook op dat niet alleen de identiteit maar ook de economie van de perifere gebieden te gemakkelijk een minderwaardige rol toebedeeld krijgt. En dat terwijl twee-derde van het bruto nationaal product van Nederland buiten de vier grote steden en hun ommeland wordt verdiend.¹²

Er is een debat ontstaan tussen mensen die zuinig willen zijn op de ruimte en mensen die van mening zijn dat het noodzakelijk is om nieuwe woonwijken in het groen¹³ aan te leggen, omdat anders het aantal woningen niet snel genoeg kan worden gebouwd. Ook wordt gesteld dat de meeste mensen liever in huis met tuin heeft, dan in appartement in de stad.

In de laatste 20 jaar is de oppervlakte die in Nederland voor wonen, werken en wegen wordt gebruikt van 13 naar 14,6 procent toegenomen. Dat is een verlies van 8,2 hectare open ruimte per dag. Bij bouwopgaven wordt steeds opnieuw gekeken naar de open ruimte,

⁶ Leeuwarder Courant, 'De Hypotheker: mensen doen steeds meer concessies voor woning', 21 september 2021;

⁷ Noordhoff, Maarten, 'Wonen zonder winstoogmerk', Noorderbreedte, 27 augustus 2021;

⁸ Hendriks, Peter, 'De wooncoöperatie dreigt in schoonheid te sterven', Follow the Money, 18 februari 2021; Oostveen, Margriet, Verslaggeverscolumn: 'Hoe een aardappelteler betaalbare huizen voor jongeren bouwt', in De Volkskrant, 3 oktober 2021;

⁹ Jansen, Patrick, 'Column: Bouwen in het groen is helemaal niet nodig', Trouw, 19 maart 2021;

¹⁰ Roosendaal, Marie Thérèse, 'Gevangen in gouden kooi', Leeuwarder Courant, 7 september 2021;

¹¹ Vegte, Ingrid van de, 'Column: Hoe wonen ineens een probleem werd', Friesch Dagblad, 12 juli 2021;

¹² Alkemade, Floris, 'De Toekomst van Nederland – De kunst van richting te veranderen', Uitgeverij Thoth Bussum, 2020, p. 117;

¹³ Jong, Yteke de, 'EIB: Meer woningen in het groen nodig', Leeuwarder Courant, 4 oktober 2021;

hoewel binnen steden en dorpen vaak nog wel ruimte beschikbaar is. Het lijkt wel dat het behoud van ons mooie landschap van minder groot belang is.¹⁴

Voor de komende jaren liggen de bouwplannen er al. In het weiland bouwen is op korte termijn wel het meest eenvoudig en het meest goedkoop voor de ontwikkelaars¹⁵, maar het is belangrijk om goed te kijken waar wij in de toekomst willen wonen. Binnenstedelijk of binnendorpelijk wonen heeft veel voordelen: minder verkeer, betere voorzieningen en meer ruimte voor landbouw, natuur en recreatie.¹⁶

I.2 Groei, krimp en de glazen bol

Prognoses

De ontwikkeling van de bevolking en huishoudens is bepalend voor het aantal en het soort woningen waar behoefte aan is. Om dit goed in te kunnen schatten komt de provincie Fryslân regelmatig met een bevolkings- en huishoudensprognose voor Fryslân. Deze is gebaseerd op modellen. Op de langere termijn voorspellen de prognosemodellen een omslag naar een afnemende groei. De cijfers worden gebruikt voor de besluitvorming van verschillende belanghebbenden op het gebied van het wonen. Volgens de Uitvoeringsagenda Wonen van de provincie uit 2021 zal de top in de woningvraag vooral in de periode van 2020-2025 liggen.¹⁷

De prognoses van de provincie verschillen met de tijd en schatten het moment dat de voorspelde krimp begint verschillend in. Daarbij verschillen de groei en de krimp per regio binnen Fryslân eveneens. Een zeer onzekere factor binnen de cijfers is de migratie, zowel de asiel-gerelateerde migratie van vluchtelingen en gezinshereniging als ook de migratie voor werken, wonen en studeren.¹⁸

Bevolking van Fryslân	van¹⁹	2020	2030	2040	2045
prognose 2020	649.500	649.500	644.000	630.500	619.000
prognose 2017	646.042	645.650	637.450	619.150	-
prognose 2013	648.214	652.559	653.235	641.209	-
prognose 2009	644.811	655.203	655.491	-	-

Huishoudens in Fryslân	van	2020	2030	2040	2045
prognose 2020	295.000	295.000	305.000	302.000	297.500
prognose 2017	287.297	292.700	299.200	292.650	-
prognose 2013	283.492	295.794	303.569	299.637	-
prognose 2009	278.000	297.000	305.000	-	-

¹⁴ Alkemade, Floris, 'De Toekomst van Nederland – De kunst van richting te veranderen', Uitgeverij Thoth Bussum, 2020, p. 119-120;

¹⁵ Jansen, Patrick, 'Column: Bouwen in het groen is helemaal niet nodig', Trouw, 19 maart 2021;

¹⁶ Otten, Harvey, 'Opinie: Bouw al die nieuwe woningen toch vooral binnen de bestaande dorpen en steden', Trouw, 19 januari 2021;

¹⁷ Provincie Fryslân, 'Friese Woningmarkt in Balans: Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023', 16 februari 2021, p. 12;

¹⁸ Provincie Fryslân, 'Prognose Fryslân 2009-2030: Trendprognose bevolking en huishoudens', 26 januari 2010; Provincie Fryslân, 'Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Bevolking en Huishoudens', 12 maart 2013; Provincie Fryslân, 'Fryslân 2016-2040: Prognose bevolking en huishoudens', januari 2017; Provincie Fryslân, 'Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2020', 30 juni 2020;

¹⁹ De tweede kolom toont het aantal inwoners/huishouding op het moment dat de prognose werd gemaakt;

Uit de tabel blijkt dat de verschillen tussen de prognoses over de jaren best groot zijn, en dat ontwikkelingen in de wereld, de economie of majeure nieuwe projecten in de provincie zorgen voor veranderingen in de cijfers. Op kleinere schaal, bijvoorbeeld op het niveau van een gemeente of dorp, is de onzekerheid nog groter.

De cijfers moeten dus met voorzichtigheid worden gebruikt, maar ze zijn wel zeer nuttig om inzicht te krijgen in trends, ook voor specifieke (leeftijds-)groepen met een bepaalde woonvraag. Met name de vergrijzing van de bevolking en een relatief kleinere beroepsbevolking zal zijn invloed laten gelden op de leefbaarheid in onze provincie.²⁰ Er moet strategisch naar de toekomst worden gekeken, en misschien moet wel meer naar verschillende scenario's worden gekeken. Zo kunnen wij via een bandbreedte van verschillende mogelijke toekomsten kijken naar wat het effect van onze keuze kan zijn: tussen behoudend en risico's nemen, tussen het geven van ruimte en teugels strak in de hand houden.²¹ Als de overheid de ontwikkelingen goed bijhoudt, zich flexibel opstelt en op tijd bijstuurt, kan dat wel eens de beste oplossing opleveren.

De overheid heeft al lange tijd aandacht voor krimpgebieden, om ervoor te zorgen dat bij een veranderende samenstelling van de bevolking de leefbaarheid behouden blijft. Over heel Nederland zijn sinds 2016 negen krimpgebieden aangewezen (inclusief Noordoost-Fryslân) en elf anticipatiegebieden (inclusief Noordwest-Fryslân, de Wadden en Zuidoost-Fryslân) met speciaal (financieel) beleid door de nationale overheid.²² Binnen Fryslân speelt de krimp in het Waddengebied nog het meest. Maar daar is in 2019 intussen de bevolking ook weer toegenomen, zowel op de eilanden als op het vasteland.²³

Het is belangrijk om onze dorpen en steden niet de put in te praten op basis van krimpscenario's. Dorpen moeten de mogelijkheid hebben om met realistische nieuwbouw of verbouwplannen te komen, en mensen moeten niet worden gedwongen om naar een grotere kern te verhuizen, omdat in het eigen dorp geen huizen worden gebouwd of verhuurd. Er moet aansluiting worden gevonden bij de aard, schaal en karakter van onze '*mienskip*', onze gemeenschap.

Woonruimtevoorraad

Voor de periode van 2020-2030 is de kwantitatieve woningvraag voor heel Fryslân zo'n 10.150 woningen. Er is genoeg zogenaamde plancapaciteit²⁴ beschikbaar voor de komende tien jaar, maar voor een deel gaat het daarbij ook om kwalitatief verouderde en niet meer geschikte plannen. Het is aan de gemeenten om een keuze te maken waar en hoe er gebouwd wordt. Volgens een overzicht van de provincie Fryslân uit maart 2021, is over heel Fryslân de harde (vergunde) plancapaciteit circa 10.200 woningen en de zachte capaciteit circa 8.000 woningen. In de woningbouwafspraken die de provincie met de gemeenten binnen een woonregio maakt, is ruimte voor minimaal zo'n 13.500 woningen.²⁵

De prijs van wonen

Volgens cijfers van het CBS is in Nederland de WOZ-waarde vorig jaar gemiddeld met 8% gestegen, naar 219.000 euro (peildatum 1 januari 2020). Naar alle waarschijnlijkheid zal de

²⁰ Leeuwarder Courant, '*Friesland wordt grijzer, en dat is slecht nieuws*', 1 juli 2020;

²¹ Fries Sociaal Planbureau, '*Toekomstscenario's Wonen en Leven in Opsterland 2040*', april 2021;

²² Molema, Marijn & Wilma de Vries, '*Koersen op de kracht van krimpgebieden*', Friesch Dagblad, 1 augustus 2020;

²³ Kernteam Basismonitoring Wadden, '*Wadden in beeld 2019*', jun1 2020, p. 70-75;

²⁴ Harde plancapaciteit zijn de woningen die op basis van vastgestelde en vaststaande bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen nu al kunnen worden gebouwd. Zachte plancapaciteit zijn de woningen in plannen die nog niet zijn vastgesteld, maar al wel bekend zijn bij de gemeente en al wel worden voorbereid;

²⁵ Provincie Fryslân, '*Harde plancapaciteit op gemeenteniveau Fryslân*', 30 maart 2021;

WOZ-waarde volgend jaar nog sterker stijgen.²⁶ Volgens Eurostat, het statistiekbureau van de EU, is bijna overal in Europa een probleem ontstaan met de toegang tot goede en betaalbare woonruimte. Vanaf 2015 zijn de huizenprijzen binnen de EU als geheel met 30 procent omhoog gegaan.²⁷

Daarbij hebben Nederlandse huishoudens de hoogste woonlasten van Europa, hoewel het met het aantal beschikbare woningen best wel wat meevalt: voor elke honderd woningen zijn er volgens het CBS 101,2 huishoudens, lager dan het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar.²⁸ In Fryslân is de woonruimtevoorraad het afgelopen jaar verder gegroeid, naar 305.477 woningen op 1 juli 2021.²⁹ Economen zijn het er niet over eens of een verhoogd aanbod aan woningen ook voor lagere prijzen zal zorgen. In plaats daarvan zien zij een sterk verband met de beschikbaarheid van geld: in 2020 kon iemand met een modaal inkomen drie maal zoveel hypotheekschuld krijgen als in 2014. De woning-krapte veranderde amper, maar de gemiddelde koopsom ging met 57% omhoog.³⁰

Voor een goed beleid moeten wij verder kijken dan naar de waan van de dag. In Amsterdam was in de tijd van de kredietcrisis een situatie waarin investeringsmaatschappijen failliet gingen, de gemeente geen geld meer had voor woonprojecten en er bijna geen kopers meer te vinden waren. De wethouder van toen kondigde in de zomer van 2010 een bouwstop af voor heel Amsterdam. Grootschalige plannen kwamen stil te liggen, maar er ontstond wel ruimte voor kleinere projecten, inclusief de herbestemming en transformatie van bestaande gebouwen.³¹

De oorzaak van de stilstand op de woningmarkt van nu zien veel mensen in te weinig en te angstig beleid van de gemeente. Als er geen aanbod is, trekken jongeren weg naar andere plekken. De gemeente zegt dan dat er geen belangstelling is in de dorpen, en dus wordt er niet gebouwd. Zo werk je actief aan je eigen krimp.³² Een onderzoek uitgevoerd door de gemeente Leeuwarden laat intussen zien dat er (1) vrijwel geen woningen beschikbaar zijn in de dorpen, dat (2) bijna de helft van de jongeren in het onderzoek de wens heeft om te verhuizen en dat (3) maar liefst 84% daarbij het liefst in hun eigen dorp blijft wonen.³³

1.3 Woningmarkt of mensenrecht?

In ons land wordt in het algemeen gesproken over de 'woningmarkt' als wij het over de huisvesting van onze bevolking hebben. Voor zover vraag en aanbod elkaar kunnen vinden en ervoor wordt gezorgd dat mensen goed kunnen wonen, is daar ook niets op tegen. Maar in de afgelopen jaren lijkt het wel eens alsof de woningmarkt niet langer als eerste doel heeft om mensen een plaats te geven waar ze kunnen wonen, maar om te dienen als object om je spaargeld in te beleggen of rijk mee te worden.

²⁶ Leeuwarder Courant, 'Nog nooit was WOZ-waarde zo hoog: Friesland is snelle stijger', 30 september 2021;

²⁷ Eurostat, 'Statistics Explained: Housing price statistics – housing price index', 12 juli 2021;

²⁸ Engelen, Ewald, 'Column: Boomers', De Groene Amsterdammer, 28 juli 2021;

²⁹ Friesch Dagblad, 'Woningvoorraad Fryslân verder gegroeid: Harlingen laat grootste krimp van Nederland zien', 7 september 2021;

³⁰ Financiële Dagblad, 'Meer huizen bouwen geen remedie voor torenhoge huizenprijzen', 30 september 2021;

³¹ Milikowski, Floor, 'Van wie is de stad – De strijd om Amsterdam', Uitgeverij Atlas-Contact, 2018, p. 54, 62;

³² Sa!, 'Thema Wonen: Opsterland creëert eigen krimp', 18 februari 2020;

³³ Omrop Fryslân, 'Yn 21 fan de 34 doarpen om Ljouwert hinne gjin hûs mear te keap', 2 september 2021;

Het recht op goede huisvesting is een mensenrecht dat in het recht van de Europese Unie³⁴, het volkenrecht³⁵ en verschillende nationale grondwetten³⁶ is erkend. In de Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden staat in artikel 22 lid 2: *‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.’*

Dat geeft de Nederlandse overheid de opdracht om voor voldoende en goede huisvesting voor haar inwoners te zorgen. En dus niet, zoals in de gemeente Rotterdam gebeurt, mensen uit hun woonwijk te verdrijven om op die plek nieuwbouwwoningen voor een rijkere doelgroep te bouwen.³⁷ Na jaren van verwaarlozing, heeft het onderwerp inmiddels weer alle aandacht. Maar voordat de schade is verholpen, zullen er nog wel wat jaren overheen gaan.

De crisis op de woningmarkt is overigens niet alleen een probleem in Fryslân of Nederland. Twee weken geleden kreeg bijvoorbeeld een referendum in Berlijn, om zo’n 240.000 woningen van grote private woningverhuurders te onteigenen, een meerderheid van de bevolking achter zich.³⁸

Op heel veel plekken in Europa en in de wereld zijn er problemen met de huisvesting. Ook in Zuid-Korea drijft speculatie de prijzen enorm op, waardoor jonge mensen niet meer aan een woning kunnen komen en het krijgen van kinderen wordt uitgesteld, volgens experts. In ieder geval is het geboortecijfer van Zuid-Korea wereldwijd gezien het allerlaagste.³⁹ Het is niet uit te sluiten dat een tekort aan betaalbare woonruimte ook in Fryslân daar een negatief effect op heeft.

I.4 De instrumenten van de overheid

De overheden hebben een groot scala aan mogelijkheden om te sturen op de volkshuisvesting en daarmee te bepalen wie waar, in wat voor woning en voor welke prijs een plek kan vinden.

Wettelijke instrumenten

De overheid kan met wet- en regelgeving taken verdelen op het gebied van de volkshuisvesting en met gebods- en verbodsbepalingen aangeven wat al dan niet is toegestaan.

Stimulansen en subsidies

Door bijvoorbeeld aftrekposten voor de belasting kan de overheid ontwikkelingen stimuleren. Ook met de inzet van subsidies (bijvoorbeeld voor duurzaamheid) maakt de overheid het gemakkelijker om doelen te bereiken.

³⁴ European Committee of Social Rights, *‘The relationship between EU law and the European Social Charter’*, 15 juli 2014;

³⁵ Committee on Economic, Social and Cultural Rights, *‘General Comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)’*, opgenomen in Document E/1992/23, 13 december 1991;

³⁶ Deutscher Bundestag, *‘Sachstand Recht auf Wohnen – Ausgestaltung und Rechtswirkung in den Verfassungen der Bundesländer und der EU-Mitgliedstaaten’*, Aktenzeichen WD 3 – 3000 – 120/19, 29 mei 2019;

³⁷ Gelukkig heeft de rechter woningcorporatie Vestia teruggefloten. Op dit moment loopt een hoger beroep: Nederlands Juristen Comité voor de Mensenrechten/Public Interest Litigation Project, *‘Amicus curiae / opiniebrief’* over huisuitzettingen Tweebosbuurt Rotterdam, 6 september 2021;

³⁸ Steinbeis, Max, *‘Property is not (just) private’*, Verfassungsblog, 17 september 2021;

³⁹ NRC, *‘Zuid-Korea: Eigen huis als onbereikbare luxe’*, 28 september 2021;

Privaatrechtelijke instrumenten

De overheid kan ook met haar eigen bezit een grote invloed uitoefenen op het huisvestingsbeleid. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten te sluiten met projectontwikkelaars over de ontwikkeling van grond die in het bezit is van de gemeente.⁴⁰

Monetair beleid?

Een belangrijke oorzaak van de oplopende prijzen van huisvesting is de lage rente en een groot aanbod aan goedkoop geld. Dit beleid wordt op wereldniveau vastgesteld en de lokale of nationale overheid heeft daar maar in zeer beperkte mate invloed op.

1.5 De rollenverdeling bij het wonen

Grof bekeken zijn er in het Nederlandse stelsel vijf partijen betrokken bij het wonen. Dit zijn de Rijksoverheid (1) die verantwoordelijk is voor het stelsel, de wet- en regelgeving. Daarbij moet het Rijk ook rekening houden met de regels van de Europese Unie, zoals op het gebied van de staatssteun. De gemeente (2) stuurt op nieuwe woningen en hoe die binnen de gemeente ruimtelijk worden mogelijk gemaakt. De provincie (3) voert regie op die zaken die van bovengemeentelijk belang zijn. Ontwikkelaars en corporaties (4) realiseren nieuwe woningen, en verkopen en verhuren deze aan (5) huurders en kopers/huiseigenaren.

Gemeenten

De gemeenten zijn de belangrijkste spelers in het woningbeleid. Ze sturen op het aantal en het soort nieuw te bouwen woningen. Het aantal woningen wordt aan de hand van de te verwachten vraag in de woonregio⁴¹ in samenwerking met de provincie vastgelegd. Het is al lang niet meer zo dat de provincie de aantallen via ‘contingenten’ oplegt, zo als nog wel eens wordt geschreven.⁴²

Daarnaast maken de gemeenten de bouw van woningen ruimtelijk mogelijk, via de structuurvisie, de woonvisie (tot 2022⁴³ facultatief), het bestemmingsplan, via het grondbeleid en door jaarlijkse afspraken met corporaties.

Met een huisvestingsverordening (facultatief) kunnen gemeenten categorieën woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is en categorieën woningzoekenden die met voorrang deze woningen kunnen krijgen. In Fryslân hebben vier gemeenten⁴⁴ een huisvestingsverordening.

Provincie

Binnen zogenaamde woonregio's moet de bouw van nieuwe woningen eerst regionaal afgestemd worden. Het uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen in een behoefte voorzien en in beginsel in bestaand stedelijk gebied komen (dat kan ook de bebouwde kom van een dorp zijn). De provincie heeft een rol om dat proces te stimuleren en om een kader te bieden om de woningbouw bovengemeentelijk af te stemmen via gemeenschappelijke afspraken binnen de woningregio.⁴⁵ De provincie voert de regie op de afweging van de ruimtelijke

⁴⁰ VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ‘Gemeentelijk instrumentarium middenhuur’, 2017, p. 6-9;

⁴¹ In aantal buurgemeenten samen, in sommige gevallen ook een gemeente alleen;

⁴² Raadsleden Ooststellingwerf, ‘Te Gast: Spijker met koppen in Ooststellingwerf’, in: Leeuwarder Courant, 21 april 2021;

⁴³ Omgevingsweb, ‘Eerste Kamer neemt aangepaste Woningwet aan’, 7 juli 2021;

⁴⁴ Gemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog. Van de 355 gemeenten in heel Nederland hadden 179 een huisvestingsverordening in 2020, bron: RIGO Research en Advies, ‘Rapport Evaluatie Huisvestingswet 2014 – Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid’, 12 mei 2020 ;

⁴⁵ Provincie Fryslân, ‘Afhandeling toezegging 2076 Woningbouw’, 25 juni 2019; Provincie Fryslân, ‘Verzoek instemmen woningbouwprogramma Ameland 2018-2027’, 17 juli 2018; Provincie Fryslân, ‘Woningbouwafspraken

opgaven van provinciaal belang. Het is aan de provincie zelf om te bepalen wat een provinciaal belang is. Daarbij is het beleid vastgelegd in de provinciale structuurvisie en in de verordening Romte. De provincie heeft overleg mei gemeenten, houdt toezicht en kan zo nodig ingrijpen als de gemeente in strijd handelt met het provinciaal belang. De provincie kan ook met autonoom beleid invulling geven aan de regierol. Naast de regierol heeft de provincie een aantal wettelijke taken op it gebied van de huisvestingswet (aanwijzen woningmarktregio, overleg, steun geven bij stedelijke vernieuwing).

In de Uitvoeringsagenda Wenje *'Fryske wenningmerk yn beweging'*,⁴⁶ die de Friese Staten in 2021 hebben vastgesteld, worden de ambities van de provincie Fryslân op het gebied van het wonen beschreven. In de komende tien jaar zal het aantal huishoudens volgens de voorspellingen met 10.500 groeien. Hiervoor wil de provincie met de woningregio's in de provincie goede afspraken maken. Dan gaat het over maatwerk, zo flexibel als mogelijk, over nieuwbouw, verbouw, herstructurering, transitie, transformatie en herbestemming. Daardoor moet de leefbaarheid worden verbeterd. De provincie doet daarvoor onder andere meer onderzoek naar de staat van de Friese woningvoorraad, investeert in een herstructureringsfonds en een regeling voor cofinanciering in het kader van het landelijke Volkshuisvestingsfonds en lobbyt bij het Rijk om de ruimte en middelen om de taken op het gebied van wonen in Fryslân mee aan te pakken.

Rijksoverheid

De rijksoverheid legt in wet- en regelgeving de rollen vast, zoals bijvoorbeeld via de Wet ruimtelijke ordening (straks Omgevingswet), de Woningwet en de Huisvestingswet. Wat de volkshuisvesting betreft legt de rijksoverheid een aantal prioriteiten vast.⁴⁷ Deze prioriteiten liggen voor vier jaar vast en woningcorporaties zijn verplicht om deze prioriteiten binnen hun afspraken met de gemeente mee te nemen. Het is echter aan de lokale partijen zelf om te bepalen wat lokaal het belangrijkste is en lokaal kunnen er ook andere thema's betrokken worden binnen de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie. Voor 2021-2025 heeft de rijksoverheid de volgende prioriteiten vastgesteld:

- Bijdrage bouwopgave – door het versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid – met lokaal maatwerk;
- Investeren in duurzame sociale huurwoningen – isolatie en energietransitie;
- Wonen en zorg – passende woonvormen;
- Huisvesting fan *'spoedzoekers'* met tijdelijke en alternatieve oplossingen;
- Investeren in leefbaarheid;

De minister probeert ook om de woningbouw aan te jagen door een aantal locaties voor grootschalige woningontwikkeling in Nederland aan te wijzen. Via Woondeals moeten deze een substantiële bijdrage van meerdere honderdduizenden woningen opleveren.⁴⁸ Daarbij

provinsje Fryslân en gemeente Leeuwarden, 18 december 2018; Provincie Fryslân, *'Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025'*, brief aan het college van B&W gemeente Dantumadiel, 11 mei 2020; Provincie Fryslân, *'Woningbouwprogramma in relatie tot de vastgelegde woonvisie 2018-2023 Schiermonnikoog'*, 20 maart 2018; Provincie Fryslân, *'Concept uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling en Ontwerp beleidsregels nieuwe woningen 2018'*, 4 december 2018; Provincie Fryslân, *'Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026'*, 5 februari 2019; Provincie Fryslân, *'Regionale woningbouwafspraken Zuidwest Fryslân 2020-2030'*, met bijlage, 2 maart 2021;

⁴⁶ Provincie Fryslân, *'Friese Woningmarkt in Balans – Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023'*, 16 februari 2021;

⁴⁷ Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Volkshuisvestelijke prioriteiten'*, 30 november 2020;

⁴⁸ Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Versnellen aanpak woningtekort'*, 18 februari 2020;

zitten geen locaties in Fryslân. De rijksoverheid steunt de gemeenten onder meer met financiële middelen.

Aanvullend hebben verschillende belastingen grote invloed op het woningbeleid, zoals bijvoorbeeld de BTW op nieuwbouw/ombouw, het Eigenwoningforfait, de Overdrachtsbelasting, OZB (met heffing door de gemeente) en de Verhuurdersheffing. Dat geldt eveneens voor stimuleringsregelingen, zoals de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, verschillende subsidieregelingen, de Nationale Hypotheekgarantie en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Tenslotte houdt de rijksoverheid ook de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting goed bij en publiceert de belangrijkste uitkomsten jaarlijks in een dik rapport: de *'Staat van de Woningmarkt'*.⁴⁹

Europese Unie

Tenslotte doet ook de Europese Unie zijn invloed gelden op het woningbeleid. Niet omdat de EU zelf echt beleid op het gebied van wonen heeft, maar wel omdat de regels over staatssteun, vrij verkeer van diensten én Europese subsidieregelingen ingrijpen op het woningbeleid. Zo heeft de Nederlandse overheid bijvoorbeeld naar aanleiding van klachten uit Brussel de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt tot gezinnen die een inkomen hebben tot maximaal zo'n 40.000 euro.⁵⁰

⁴⁹ Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2021'*, met bijlage, 4 juli 2021; Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2020'*, met bijlagen, 15 juni 2020;

⁵⁰ Woningwet, artikel 1; Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 16;

II. Wonen in Fryslân, wat wil de FNP daar aan doen?

II.1 Inleiding

Prettig wonen in Fryslân is een speerpunt van de FNP, zo staat in het programma waarmee wij drie jaar geleden de verkiezingen in zijn gegaan.⁵¹ Als er vraag is en er lokale initiatieven zijn, moeten er meer huizen worden gebouwd in dorpen en steden.

Krimp van de bevolking, vergrijzing en het verhuizen van jongeren naar de stad is in sommige regio's (op termijn) een gegeven. Nu de woningmarkt aantrekt, zullen dorpen en gemeenten meer mogelijkheden moeten krijgen om te bouwen als antwoord op de vraag. Er is vraag naar woningen die een leven lang mee kunnen, en tijdelijke woningen voor jongeren of ouderen die zorg nodig hebben.

Drie jaar geleden vonden wij dat er voor tijdelijke arbeidsmigranten goede huisvesting moet komen.⁵² Als zij in goedkope huurwoningen in dorpen wonen, gaat dat ten koste van de jongeren en dus van de leefbaarheid. De FNP wil daarom ruimte zoeken op terreinen van werkgevers of bijvoorbeeld in leegstaande boerderijen.

II.2 Wat heeft de FNP de afgelopen paar jaar bereikt?

De FNP is in de provincie één van de vier coalitiepartijen en heeft wat het wonen betreft succes gehad bij de onderhandelingen voor het coalitieakkoord.⁵³ Er is vraag naar woningen voor jongeren en ouderen die in onze dorpen willen blijven wonen. De FNP heeft bereikt dat binnen het dorp of de kern gebouwd mag worden zonder plafond. Daarbuiten komt er geen onbeperkte groei van nieuwbouwwijken 'in het weiland' meer. Een ander punt van de FNP is het mogelijk maken van wonen voor tijdelijke werknemers in het buitengebied of op het erf van de werkgever zelf.⁵⁴

Er moet worden gebouwd volgens de aangetoonde vraag in de regio. Er komt 'kwalitatieve vervanging' van bestaande woningen voor jongeren en ouderen. Van een 'rem' voor woningbouw in dorpen, alleen op basis van demografische verwachtingen, zal dan geen sprake meer zijn. Verder wordt het uitrollen van Dorpsontwikkelingsmaatschappijen (DOM) gestimuleerd, ook om 'rotte kiezen' weg te werken.

In de Provinciale Staten van Fryslân wordt het nieuwe beleid vastgesteld. Zo zijn inmiddels in de provinciale Omgevingsvisie⁵⁵ en in de Uitvoeringsagenda Wenje⁵⁶ de nieuwe uitgangspunten in regels en beleid vastgelegd. Op initiatief van de FNP hebben vrijwel de gehele Staten⁵⁷ een motie aangenomen om er bij de rijksoverheid op aan te dringen de verhuurdersheffing af te schaffen.⁵⁸

⁵¹ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Foar de stim fan Fryslân – Verkiezingsprogramma FNP Fryslân 2019-2023', 23 november 2018;

⁵² Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Zorgen over leefbaarheid bij huisvesting tijdelijke werknemers', 29 januari 2019;

⁵³ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Veel ruimte voor bouwen in de dorpen', 19 juni 2019;

⁵⁴ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders in provinciale Omgevingsvisie', 25 september 2019;

⁵⁵ Provincie Fryslân, 'De romte diele: Omgevingsvisie Fryslân 2020', 23 september 2020;

⁵⁶ Provincie Fryslân, 'Friese Woningmarkt in Balans – Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023', 16 februari 2021;

⁵⁷ Met uitzondering van de VVD hebben alle partijen in de Friese Staten voor de motie gestemd;

⁵⁸ Leeuwarder Courant, 'Provinciale Staten: haal streep door verhuurdersheffing', 30 oktober 2019; Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'FNP: actie van de Provincie in Den Haag tegen de verhuurdersheffing', 27 september 2019;

Daarnaast heeft de FNP grote aandacht voor het behoud van ons landschap, waar wij zuinig op moeten zijn.⁵⁹ Er moet wel worden gebouwd om in de vraag van onze inwoners te voorzien.⁶⁰ Maar dat mag niet leiden tot een ‘Randstadificering’ van Fryslân.⁶¹ De FNP heeft daarom in de Staten ook moties ingediend om zo min mogelijk in het weiland te bouwen, te zorgen voor een evenredige verdeling van nieuwe woningen en ook sociale huurwoningen tussen grotere plaatsen en dorpen in Fryslân en om in te zetten op het verfraaien en herontwikkelen van de bestaande woningvoorraad.⁶²

De FNP wil dat er verstandig wordt gebouwd in Fryslân, naar aard, schaal en karakter.

II.3 De kansen die de FNP voor Fryslân ziet

Het volgende hoofdstuk behandelt veel verschillende maatregelen waarmee de volkshuisvesting in Fryslân kan worden verbeterd. Een groot aantal daarvan kunnen de gemeenten in Fryslân, alleen of in samenwerking met andere gemeenten of met de provincie, zelf regelen. Andere zaken moeten uiteindelijk in Den Haag of in Brussel veranderd worden. Daar werkt de FNP hard aan.

Met het Aanvalsplan Wonen zet de FNP in eerste plaats in op de volgende oplossingen:

Introductie van het Fries Startersmodel

De FNP wil dat de overheden werk maken van een Fries startersmodel. De gemeente maakt het starters daarmee gemakkelijker om in de eigen omgeving een woning te kopen. In het model pakt de gemeente de rol als volkshuisvester terug die het in het verleden is kwijtgeraakt.

Hoe werkt het Fries Startersmodel?

- voorrang voor inwoners en Friezen ‘om utens’ (van buiten Fryslân)
- voor starters en doorstromers uit een huurwoning
- grond blijft van de gemeente
- gemeente financiert 30% van de woning mee
- bij verkoop blijft huis beschikbaar voor de doelgroep

De achtergronden van het model worden uitgelegd in het volgende hoofdstuk, onder ‘*Sociale koopwoning met erfpachtconstructie*’.

Een huisvestingsverordening in elke gemeente

De FNP wil ook dat in elke gemeente een huisvestingsverordening komt: daarmee kan de gemeente sturen op doelgroepen en op het gebruik van woningen.

Hoe werkt de huisvestingsverordening?

- huurwoningen met voorrang voor inwoners en Friezen ‘om utens’
- apart bouwen voor specifieke doelgroepen
- fatsoenlijke huisvesting voor studenten, statushouders en arbeidsmigranten
- minder druk op wachtlijsten voor huurwoningen

⁵⁹ Fryske Nasjonale Partij (FNP), ‘FNP: Woningbouw Goutum niet ten koste van weidevogels’, 2 april 2020;

⁶⁰ Fryske Nasjonale Partij (FNP), ‘FNP, CDA, PvdA en VVD: Bouwe blinder! Aan de slag!’, 16 april 2021; Fryske Nasjonale Partij (FNP), ‘Opinie: Bouw daar waar wij willen wonen’, 2 september 2021;

⁶¹ Soepboer, Aant Jelle, ‘Spreid de bouw, houd karakter regio intact’, De Telegraaf, 21 februari 2021;

⁶² Provinciale Staten van Fryslân, Moties ingediend door de FNP: ‘Sabeare doarpen’, ‘Bouwe yn echte doarpen’, ‘Sosjale hier werom’ en ‘Opkreezje en werûntwikkelje’, 21 april 2021;

- meer sturing op het verdwijnen van goedkope koopwoningen, zoals bijvoorbeeld door huisjesmelkers die deze ombouwen naar huurwoningen
- ontmoedigen van tweede woningbezit en toeristische verhuur

De achtergronden van de huisvestingsverordening worden uitgelegd in het volgende hoofdstuk.

[Specifiek beleid voor statushouders, arbeidsmigranten en studenten](#)

Een drietal doelgroepen verdient apart aandacht: studenten, statushouders en arbeidsmigranten. Het gaat daarbij vaak om golven van relatief grote aantallen woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben. Op de onderkant van de woningmarkt kan dat tot extra druk op de markt leiden.

[Ontmoedigen van tweede woningbezit en toeristische verhuur](#)

Door het ontmoedigen van tweede woningbezit en toeristische verhuur wordt de druk op de woonruimtevoorraad lager. Anderen zijn ook welkom in onze mooie provincie, maar wij geven voorrang aan de mensen die hier een huis nodig hebben om gewoon elke dag in te wonen.

[Schrappen van de verhuurdersheffing](#)

De landelijke verhuurdersheffing is de belasting op de verhuur van betaalbare huurwoningen (onder zo'n 750 euro per maand). Door de heffing hebben met name woningcorporaties veel minder geld te besteden voor het uitbreiden of verbeteren van woningen.

[Strakkere prestatieafspraken met de woningcorporaties](#)

De FNP wil dat de gemeenten strakkere prestatieafspraken maken met de woningcorporaties, zoals bijvoorbeeld over het wonen in de dorpen. Als de verhuurdersheffing afgeschaft wordt, hebben de corporatie daar ook weer meer ruimte voor.

III. Oplossingen voor Fryslân

III.1 Sociale koopwoning met erfpachtconstructie

In een aantal gemeenten in Nederland⁶³ wordt al een model toegepast waarmee het bezit van een woning voor een minder kapitaalkrachtige doelgroep gefaciliteerd wordt. Het model werkt met een overheids-bv die de grond waar de woning op staat in erfpacht houdt, en die er via een privaatrechtelijke overeenkomst en een gemeenteverordening voor zorgt dat een koper die een binding heeft met de gemeente voorrang krijgt, (2) de koper voor een gunstige prijs het huis kan kopen én (3) tegengaat dat dezelfde koper eventueel na een periode van enkele jaren een woekerwinst maakt en de woning weer verloren gaat voor de doelgroep.

Het gebruik van erfpacht is op zichzelf natuurlijk niets nieuws. In een aantal grotere steden in Nederland en ook in Leeuwarden⁶⁴ heeft de gemeente in het verleden de grond in eigendom gehouden en via een erfpachtconstructie huiseigenaren de kans gegeven om hun woning te bouwen. Oud-burgemeester Hayo Apotheker stelde de erfpachtconstructie onlangs in de Leeuwarder Courant voor als een radicaal idee, waarmee de prijs van de woning voor de koper kan worden verlaagd, en daarmee de maandlasten.⁶⁵ De grond, naar schatting zo'n derde van de huizenprijs, hoeft immers niet gefinancierd te worden. Daar betaalt de nieuwe bewoner in canon, in vooraf afgesproken rente, voor.

De modellen van Zaanstad zitten nog wat slimmer in elkaar. Er wordt al sinds 2005 mee gewerkt en sindsdien zijn ze ook verder ontwikkeld. De bv Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) is 100% eigendom van de gemeente Zaanstad en biedt inmiddels drie modellen aan: BKZ Traditioneel, BKZ Erfpacht en BKZ Instap.⁶⁶ In de details verschillen de modellen wat van elkaar, waardoor het mogelijk is om verschillende doelgroepen te bedienen.

Tabel: vergelijking BKZ Zaanstad-modellen

	BKZ traditioneel	BKZ erfpacht	BKZ instap
Type woning	Sociale koopwoning	Vrije sector	Vrije sector
Koopsom	75% van de opstal	100% van de opstal	70% van de opstal
Verplichting afname	25% van de opstal in de vorm van deeltranches verplicht af te nemen vanaf een bepaald inkomen of vermogen	niet van toepassing	30% van de opstal in de vorm van deeltranches verplicht af te nemen vanaf een bepaald inkomen of vermogen
Te betalen canon	de canon wordt kwijtgescholden voor tussen 100% (bij een inkomen onder zo'n 30.000 euro) en 0% (inkomen boven zo'n 40.000 euro)	de bv rekent de eerste 10 jaar geen canon	de canon loopt alleen afhankelijk van het inkomen geleidelijk op, maar kan bij een lager inkomen ook weer een stap omlaag
Waarde van de grond	blijft 25 jaar gelijk	blijft 25 jaar lang gelijk, en ook de canon blijft zolang gelijk	blijft 25 jaar lang gelijk, en ook de canon blijft zolang gelijk

⁶³ Verschillende modellen worden nu al toegepast in bijvoorbeeld de gemeenten Amstelveen, Almere en Zaanstad:

⁶⁴ Gemeente Leeuwarden, [Erfpacht onroerende zaak | Gemeente Leeuwarden](#);

⁶⁵ Leeuwarder Courant, 'Starter geholpen met moderne erfpacht', 18 september 2021;

⁶⁶ BKZ – betaalbare koopwoningen zaanstad, 'Brochure: Mooie koopwoningen voor een sociale prijs', 2017;

Mogelijkheid om erfpacht af te kopen	ja, de koper krijgt dan het volle eigendom (mar dat is geen plicht)	na 10 jaar mag de grond gekocht worden voor 20 keer de canon, maar de grond mag ook in erfpacht blijven met het vastgestelde canonpercentage	ja, de koper krijgt dan het volle eigendom
Risico waardeverandering	ja, zowel bij de eigenaar als bij de bv	ja, bij de eigenaar	ja, zowel bij de eigenaar als bij de bv
Verkoop woning	ja, de woning mag worden verkocht binnen het model	ja, de woning mag vrij verkocht worden	ja, de woning mag worden verkocht binnen het model
Administratiekosten	ja	nee	ja
Inkomensgegevens doorgeven?	ja	nee	ja
Zelfbewoningsplicht	ja	nee	ja
Afspraak met fiscus	ja, de tranches worden gezien als nabetaling	niet van toepassing	ja, de tranches worden gezien als nabetaling

De gemeente Zaanstad heeft in het verlengde van de BKZ-modellen een verordening⁶⁷ vastgesteld en bepaald wie in de gemeente in aanmerking komt voor een sociale koopwoning, een woning met een prijs van maximaal 200.000 euro (conform het Besluit ruimtelijke ordening moet dat worden vastgelegd in een verordening). De rijksoverheid heeft in april besloten dat de maximale prijs voor sociale koopwoningen voor starters en middeninkomens zal worden verhoogd van 200.000 euro naar de Nationale Hypotheekgarantiegrens van 325.000 euro. Gemeenten zijn overigens ook vrij om een lagere grens te kiezen.⁶⁸ Het was de bedoeling al om de maximale prijs op te trekken bij de invoering van de nieuwe Omgevingswet, maar die wet zal niet eerder in werking treden dan juli 2022.

Met de verordening heeft de gemeente de teugels stevig in handen. In Zaanstad zijn de volgende aspecten geregeld:

1. Doelgroep: huishoudens met een inkomen van minimaal 32.000 en maximaal 45.000 euro, die starter of huurder zijn;
2. Categorieën sociale koopwoningen, waarbij het oppervlak gerelateerd wordt aan het inkomen;
3. Een beperkte definitie van inwoners (*'ingezetene'*), namelijk een natuurlijk persoon die in de laatste twee jaar in de gemeente heeft gewoond of in de laatste 15 jaar acht jaar lang aaneengesloten in de gemeente heeft gewoond;
4. Een verbod om sociale woningen in de eerste 10 jaar buiten de doelgroep te verkopen, inclusief een procedure om er voor te zorgen dat er opvolgers uit dezelfde doelgroep worden gevonden;

Via de doelgroepenverordening kan de gemeente er dus voor zorgen dat mensen met een binding met de gemeente voorrang krijgen boven mensen die die binding niet hebben. In combinatie met de erfpachtmodellen van de gemeente-bv BKZ blijven de woningen een lange periode beschikbaar voor de doelgroep, waardoor winsten niet direct wegvloeien naar de toevallige eigenaar.

⁶⁷ Gemeente Zaanstad, Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019; Artikel 1.1.1 lid 1 sub e en artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; ,

⁶⁸ Rijksoverheid, *'Nieuwsbericht: Gemeenten mogen verkoopprijs sociale koopwoningen bij wijze van experiment verhogen'*, 22 april 2021;

Op dit moment hebben zo'n 50 gemeenten in Nederland, maar geen enkele Friese gemeente, een doelgroepenverordening. In de verordening kunnen naast regels voor sociale koopwoningen ook regels worden opgenomen voor sociale en middenhuurwoningen.

III.2 Gemeentelijke woonvisies

In woonvisies beschrijft de gemeente haar actuele volkshuisvestingsbeleid. De woonvisie is juridisch niet bindend, maar vormt wel de basis onder de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties.⁶⁹ Zonder vastgelegd beleid kan de gemeente geen prestatieafspraken met de corporaties afdwingen. Daarbij gaat de woonvisie in elk geval over de volgende zaken:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
- Huisvesting van urgente doelgroepen;
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- Plannen voor nieuwbouw, verbetering van kwaliteit en duurzaamheid;
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen;
- Verkoop en liberalisering van huurwoningen;
- Leefbaarheid.

Verder is de gemeente in de woonvisie vrij om thema's op te nemen die de gemeente belangrijk vindt voor haar beleid op het gebied van de volkshuisvesting.⁷⁰

De vastelandsgemeenten in Fryslân⁷¹ volgen in de woonvisie min of meer hetzelfde stramien, met aandacht voor demografische veranderingen over de tijd, een beschrijving van de bestaande woningvoorraad en -plannen en de aspecten die hierboven zijn genoemd. Maar de gemeenten hebben ook eigen accenten opgenomen in de woonvisies. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over specifieke doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. In een aantal gemeenten gaat het dan bijvoorbeeld over woonwagendwoningbewoners⁷², in de gemeente Harlingen wordt ingegaan op woonboten, Harlingen en Waadhoeke hebben het over tiny houses, Smallingerland over hofjes. In bijvoorbeeld Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Opsterland gaat de woonvisie in op fondsen voor kwaliteitsverbetering en fondsen om mogelijk te maken dat mensen langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

De woonvisies van de eilandgemeenten zijn wat dat betreft wat afwijkend. In die woonvisies⁷³ is veel aandacht voor oplossingen om iets te doen tegen de negatieve bijeffecten van een

⁶⁹ De prestatieafspraken zijn strikt juridisch genomen wel bindend, maar de wet verbindt er geen consequenties aan als de woningcorporatie de afspraken niet nakomt;

⁷⁰ VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, 'Samenvatting Woningwet voor gemeenten, inclusief het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)', juli 2015;

⁷¹ Gemeente Achtkarspelen, Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025, 19 november 2020; Gemeente Dantumadiel, Woonvisie 2020-2025, 20 mei 2020; Gemeente Ooststellingwerf, Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022, mei 2017; Gemeente De Fryske Marren, 'Kwaliteit van leven in De Fryske Marren', Woonvisie 2019-2023, 17 maart 2019; Gemeente Harlingen, 'Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter', Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030, januari 2020; Gemeente Heerenveen, Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020, 18 april 2016; Gemeente Leeuwarden, Volkshuisvestingsvisie 'Leeuwarden: ongedeeld en vitaal! Ongedeelde stad', juni 2020; Gemeente Noardeast-Fryslân, Woonvisie 2020-2025, 20 mei 2020; Gemeente Opsterland, 'Rapportage woonvisie 2017-2021 en actualisatie woonvisie', met bijlage, 6 april 2021; Gemeente Smallingerland, Omgevingsgerichte Woonvisie met woningbouwprogramma 2020-2025, 6 oktober 2020; Gemeente Súdwest-Fryslân, Woonvisie Súdwest-Fryslân, 20 juli 2017; Gemeente Tytsjerksteradiel, Woonvisie 2019-2024, maart 2019; Gemeente Waadhoeke, Woonvisie Waadhoeke 2020-2030, 'Samen Sterk', 2020; Gemeente Weststellingwerf, Woonvisie gemeente Weststellingwerf, 27 februari 2017;

⁷² VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, 'Wegwijzer gemeentelijk woonwagendwoning- en standplaatsenbeleid', met bijlagen en model Huisvestingsverordening, 10 mei 2021;

⁷³ Gemeente Ameland, Woonvisie Ameland 'Investeren in vitale dorpen', 23 augustus 2017; Gemeente Vlieland, Woonvisie Vlieland, 16 december 2017; Gemeente Schiermonnikoog, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22

grote recreatieve sector, van de beperkte ruimte en de hoge prijzen. Om op de eilanden een vitale gemeenschap te houden, zien de gemeenten voor zichzelf een belangrijke taak om sterker te sturen. Daarbij hebben ze oog voor mensen met een economische en sociale binding met het eiland, voor starterswoningen voor jongeren, voor inwoners met lagere en middeninkomens, maar ook voor tijdelijke huisvesting van personeel. Schiermonnikoog wil een vitale gemeenschap behouden, en trekt de conclusie dat *'winstmaximalisatie voor een leefbaar en vitaal eiland funest is'*.⁷⁴

Interessant is Ameland, dat als één van vijf gemeenten⁷⁵ in Nederland nog een eigen gemeentelijk woningbedrijf heeft. Daarmee kan het aan in bredere groep middenhuur aanbieden als dat woningcorporaties dat kunnen. Gemeentelijke woningbedrijven zijn niet gebonden aan de liberalisatiegrens van zo'n 750 euro en kunnen ook verhuren aan mensen met een hoger inkomen dan zo'n 40.000 euro.

De woonvisie is een noodzakelijk instrument voor gemeenten om afspraken over de volkshuisvesting te maken met woningcorporaties. Daarnaast kan de woonvisie worden gebruikt om aanvullend beleid in te beschrijven. Wil de gemeente meer de teugels in handen nemen, dan zijn aanvullende maatregelen vereist. Dat kan via het gemeentelijk grondbeleid, maar ook met een huisvestingsverordening, doelgroepenverordening of een verordening op de forensenbelasting, die verderop in dit document wordt beschreven.

III.3 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet geeft aan gemeenten de mogelijkheid om regels over de woonruimteverdeling en het beheer van de woningvoorraad vast te leggen in een huisvestingsverordening. Ook zonder verordening kunnen de woningcorporaties op hun bezit wel wat sturen, maar de gemeente heeft door gebruik te maken van een huisvestingsverordening veel meer mogelijkheden.⁷⁶

In 2020 had de helft van alle gemeenten in Nederland zo'n huisvestingsverordening, vooral in de Randstad. In Fryslân hebben alleen de eilandgemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog een huisvestingsverordening.⁷⁷ De voormalige gemeente Dongeradeel had eerder ook een dergelijke verordening, waarmee in die gemeente met name het gebruik van woonruimte als tweede woning of recreatiewoning werd gereguleerd.⁷⁸

In de huisvestingsverordening gaat het om regels voor het toewijzen van woonruimte aan bepaalde groepen, die anders door tekorten geen kans maken. Wat het aantal huizen betreft, kunnen gemeenten wijzigingen aan de woningvoorraad reguleren, en daarmee krapte tegengaan.

In alle gevallen moeten gemeenten wel goed aangeven waarom de inzet van regels noodzakelijk en effectief is, de gemeenten mogen immers de vrijheid van vestiging van

februari 2017; Gemeente Terschelling, Woonvisie Terschelling: *'Naar meer balans op de woningmarkt - Looptijd 2017-2021 met doorkijk naar 2025'*, 17 oktober 2017; Gemeente Terschelling, Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling: *'Programma +135+*', 29 januari 2019;

⁷⁴ Gemeente Schiermonnikoog, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22 februari 2017, pagina 23;

⁷⁵ Dat zijn de gemeenten Ameland, Koggenland, Renswoude, Opmeer en Westvoorne;

⁷⁶ RIGO Research en Advies, *'Stand van de woonruimteverdeling – wachttijden en verdeling in de praktijk'*, 26 maart 2019;

⁷⁷ Gemeente Vlieland, Huisvestingsverordening Vlieland 2020; Gemeente Terschelling, Huisvestingsverordening Gemeente Terschelling 2020-2024; Gemeente Ameland, Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019, met bijlage; Gemeente Schiermonnikoog, Huisvestingsverordening 2020-2024;

⁷⁸ Huisvestingsverordening Dongeradeel 2017, niet meer in werking;

woningzoekenden en het eigendomsrecht van particuliere eigenaren niet onnodig beperken. Die afweging ligt bij de gemeenteraad, en heeft daarmee haar democratische legitimatie.

Veel gemeenten kunnen niet goed uit de voeten met de maximale looptijd van vier jaar die de wetgever in 2014 heeft bedacht, en kiezen er daarom voor na die periode opnieuw een huisvestingsverordening vast te stellen.⁷⁹

Woonruimtetoedeling

De woonruimtetoedeling wordt door een huisvestingsverordening via een vergunningensysteem geregeld. Zonder vergunning mag aangewezen woonruimte niet worden uitgegeven of in gebruik worden genomen. Het gaat daarbij om huurwoningen, zowel sociale huur als ook huurwoningen boven de huurtoeslaggrens. Het moet gaan om een deel van de woonruimtevoorraad waar krapte voor is aangetoond, bijvoorbeeld woningen van een bepaald type, of in een specifieke wijk, dorp, stad of gemeente.

As de krapte er voor zorgt dat bestaande bewoners niet meer aan een woning kunnen komen, biedt de wet de mogelijkheid om mensen met een regionale of lokale binding (maatschappelijk of economisch) voorrang te geven. Steeds meer gemeenten gebruiken de huisvestingsverordening om dit te regelen.

Urgentieregeling

Zelfs als er geen krapte is, kunnen gemeenten voorrang geven aan groepen woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben. Gemeenten kunnen in beginsel⁸⁰ zelf bepalen welke groepen hiervoor in aanmerking komen.

Statushouders, of vergunningshouders zoals zij in de wet worden genoemd, zijn niet meer een verplichte urgente categorie⁸¹, maar de wet legt aan gemeenten wel de plicht op om voor de huisvesting van een bepaald aantal statushouders te zorgen.⁸² Als de gemeente op een andere wijze dan via een urgentieverklaring woonruimte voor statushouders kan regelen, is dat ook goed.

Woonruimtevoorraad

Om beter grip te houden op de woningruimtevoorraad, kunnen gemeenten een vergunning eisen voor het:

- onttrekken (bijvoorbeeld sloop of recreatieve verhuur);
- samenvoegen (met als effect minder woningen);
- omzetten (van zelfstandig naar niet-zelfstandig, bijvoorbeeld bij kamerverhuur), en
- splitsen (van één woning naar meerdere zelfstandige woningen).

Het doel van de vergunningsplicht moet zijn het tegengaan van krapte aan woonruimte voor een bepaalde doelgroep.

Sinds kort is het daarnaast eveneens mogelijk om in de huisvestingsverordening regels te stellen om negatieve effecten op de leefbaarheid door de toeristische verhuur van

⁷⁹ RIGO Research en Advies, *Rapport Evaluatie Huisvestingswet 2014 – Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid*, 12 mei 2020;

⁸⁰ Bij hoge nood kan de minister speciale categorieën aanwijzen. Artikel 31 Huisvestingswet 2014;

⁸¹ Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Brief: Rapportage schrappen vergunningshouders als verplichte urgentie categorie uit de Huisvestingswet*, 4 juli 2018; RIGO Research en Advies, *Vergunninghouders als urgentie categorie*, 2 juli 2018;

⁸² Artikel 28, 29 Huisvestingswet 2014;

woonruimte tegen te gaan.⁸³ Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een registratieplicht, een nachtcriterium en een vergunningsplicht voor de toeristische verhuur.⁸⁴

Opkoopbescherming

Begin 2022 wordt het mogelijk voor gemeenten om via de huisvestingsverordening ook de opkoop van woonruimte door beleggers te beperken. De gemeente kan daarvoor gebieden aanwijzen. De opkoopbescherming is bedoeld om er voor te zorgen dat goedkope en middeldure woonruimte beschikbaar blijft voor kopers die er zelf in gaan wonen. De gemeente moet wel aangeven dat er in het gebied door de krapte 'onevenwichtige en onrechtvaardige' effecten zijn, of dat de opkoopbescherming nodig is voor de leefbaarheid van de buurt.⁸⁵

In de vier grootste steden van Nederland kwam een derde van alle verkochte woningen vorig jaar in het bezit van investeerders. Verschillende grote steden hebben daarom nu al aangegeven dat ze woningbeleggers in de gehele gemeente willen weren.⁸⁶

Huisvestingsverordeningen in Fryslân

Op dit moment hebben alleen de vier eilandgemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog een huisvestingsverordening. Omdat het aantal woningen op de eilanden krap is, is een groot deel van de woonruimte onder de vergunningplicht gebracht. Voor deze woonruimte komen in beginsel alleen mensen met een maatschappelijk-economische binding met het eiland in aanmerking. Daarnaast staan in de verordeningen een procedure voor de toedeling van woonruimte en regels voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woonruimte.

De gemeente Leeuwarden wil binnenkort ook een huisvestingsverordening invoeren om een spaak in de wielen te steken van beleggers die in sommige wijken goedkope koopwoningen opkopen om deze daarna te verhuren, met een nadelig effect op de wijk en met hogere prijzen.⁸⁷

III.4 Beleid voor specifieke doelgroepen

Een drietal doelgroepen verdienen apart aandacht: studenten, statushouders en arbeidsmigranten. Het gaat daarbij vaak om golven van relatief grote aantallen woningzoekenden die woonruimte nodig hebben, zoals bijvoorbeeld studenten aan het begin van het schooljaar, statushouders die na een internationale crisis opvang nodig hebben of arbeidsmigranten die seizoenswerk verrichten. Aan de onderkant van de woningmarkt kan dit tot extra druk op de markt leiden. Specifieke aandacht voor deze groepen is dan ook nodig.

Studenten

De eerste doelgroep zijn de studenten die aan het begin van het schooljaar massaal in studentensteden neerstrijken en daar woonruimte zoeken. Dat leidt tot situaties waarbij verhuurders steeds hogere kamerprijzen vragen, studenten tijdelijk op de bank of op een

⁸³ Artikel 23a en verder, Huisvestingswet 2014;

⁸⁴ VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Raadgever toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk'*, met bijlagen en modellen Huisvestingsverordening, juli 2021;

⁸⁵ Houthoff Advocaten, *'Factsheet Opkoopbescherming'*, 9 juli 2021;

⁸⁶ NOS Nieuws, *'Grote steden willen opkopers van woningen in alle wijken weren'*, 2 september 2021;

⁸⁷ Friesch Dagblad, *'Rem op koop huurhuizen door beleggers'*, 1 juni 2021;

matras moeten bivakkeren en buitenlandse studenten ervoor kiezen om de eerste tijd maar thuis te blijven en online de opleiding volgen.⁸⁸

Dat kan zo niet langer. De gemeente moet duidelijke afspraken maken met de onderwijsinstellingen, en specifiek beleid ontwikkelen voor voldoende huisvesting. De onderwijsinstellingen hebben ook een verantwoordelijkheid naar hun studenten, om ze eerlijke voorlichting te geven over wat hun te wachten staat in hun nieuwe studentenleven. Er mag bovendien niet een situatie ontstaan dat studenten worden uitgemolken door kamerverhuurders, die daarvoor geschikte koopwoningen voor reguliere inwoners uit de markt halen.

Statushouders

Statushouders zijn asielzoekers die een vergunning hebben gekregen om in Nederland te verblijven. Gemeenten hebben de plicht om een bepaald aantal statushouders op te vangen. Sinds 2017 hoeft dat niet verplicht meer via een urgentieverklaring, waarmee ze voorrang kregen bij de verdeling van woonruimte. Bijna altijd gaat het dan om sociale huurwoningen, en daar spelen krapte en lange wachtlijsten.⁸⁹ Dat zorgt voor scheve gezichten bij mensen die al jaren op een wachtlijst staan, en daardoor noch langer moeten wachten op een geschikte woning.

Op dit moment loopt het aantal statushouders dat in aanmerking komt voor woonruimte weer snel op. In bijna alle provincies en gemeenten in Nederland slaagt het niet om snel genoeg huisvesting te regelen.⁹⁰ Meer dan 600 mensen wachten nu op huisvesting in Fryslân (een jaar geleden waren het 300). Er wordt nu gekeken naar de mogelijkheid van tijdelijke oplossingen.⁹¹

De gemeente kan ook andere maatregelen nemen. De gemeente kan zelf het initiatief nemen voor huisvesting specifiek voor de doelgroep, bijvoorbeeld door het herontwikkelen van leegstaande gebouwen.⁹² Met beleid dat specifiek wordt toegesneden op de statushouders, met de mogelijkheid van op- of afschalen daar waar dat nodig is, ontstaan er niet iedere keer opnieuw verstoringen bij het toewijzen van woonruimte aan de reguliere groep woningzoekenden en scheve gezichten bij de bestaande bevolking die is aangewezen op een sociale woning.

Arbeidsmigranten

Een derde doelgroep aan wie speciale aandacht moet worden geschonken, zijn de arbeidsmigranten. Het gaat daarbij om mensen die naar Fryslân komen om hard te werken en goed te verdienen. Onze bedrijven kunnen deze mensen goed gebruiken. Maar de arbeidsmigranten hebben ook geschikte woonruimte nodig. De ACVZ (Adviescommissie voor Vreemdelingenzaken) heeft uitgerekend dat over heel Nederland zo'n 150.000 slaapplekken voor arbeidsmigranten nodig zijn. De ACVZ pleit ook voor een landelijke discussie over of het wenselijk is om veel mensen naar Nederland te halen voor laagbetaald werk, als er geen geschikte woonruimte voor deze mensen beschikbaar is.⁹³

Het is absoluut niet acceptabel om arbeidsmigranten weg te stoppen in half beschimmelde caravans of om mensen voor en na werktijd uren te laten rijden naar hun slaapplek. Maar

⁸⁸ Pennewaard, Maarten, 'Kamernood aanpakken', in: Leeuwarder Courant, 30 september 2021;

⁸⁹ NRC, 'Statushouder legt extra druk op vastgelopen woningmarkt', 14 september 2021;

⁹⁰ Binnenlands Bestuur, 'Noord-Holland dreigt met ingrijpen in Castricum', 7 september 2021;

⁹¹ Leeuwarder Courant, 'Ruim 600 statushouders wachten op een woning', 30 september 2021;

⁹² Omrop Fryslân, 'FNP: Menameradiel moet aktiver statushâlders húsfestje', 12 juni 2017;

⁹³ NOS Nieuws, 'Kijk met bredere blik naar arbeidsmigratie, zegt adviesraad', 21 juli 2021; Adviescommissie voor Vreemdelingenzaken (ACVZ), 'Verkenning: Naar een brede welvaartsbenadering in het arbeidsmigratiebeleid', juni 2021;

voor de leefbaarheid in onze dorpen is het ook niet goed als hele straten met goedkope woningen worden opgekocht om er arbeidsmigranten in te huisvesten.

Naar aanleiding van het rapport Roemer⁹⁴ wil het kabinet beter zicht krijgen op arbeidsmigranten in Nederland. Hiervoor wordt onder andere de registratie van tijdelijke adressen verbeterd, wordt de inspectie uitgebreid en zal het Rijk meehelpen bij het zorgen voor betere huisvesting.⁹⁵

Er ligt een belangrijke taak voor de gemeente. Woonruimte voor arbeidsmigranten is op veel plekken in Nederland nog niet op orde. Duidelijk beleid ontbreekt of plannen halen het niet door weerstand van omwonenden.⁹⁶

In Fryslân speelt het onder anderen in de gemeente Waadhoeke, waar zo'n 1.500-2.200 arbeidsmigranten wonen. Waadhoeke heeft voor de doelgroep specifiek beleid ontwikkeld⁹⁷. Daarbij mag één procent van het dorp gereserveerd zijn voor arbeidsmigranten en mag het aantal woningen voor kamerverhuur in één straat niet hoger zijn dan 10 persint.⁹⁸ De gemeente zorgt in overleg met de omgeving en met maatwerk dat er meer huisvesting voor arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en op het erf van de bedrijven in het buitengebied mogelijk is.⁹⁹

III.5 Forensenverordening

De forensenbelasting¹⁰⁰ is bedoeld om mensen die veel (meer dan negentig dagen per jaar) in de gemeente verblijven, maar geen inwoner van deze gemeente zijn, mee te laten betalen aan de voorzieningen in de gemeente. De Gemeentewet¹⁰¹ is de basis voor deze belasting en de opbrengsten komen ten goede aan de algemene middelen van de gemeente.

Personen die meer dan negentig dagen per jaar de beschikking hebben over een gemeubileerde woning betalen, in het geval deze in de gemeente vastgesteld is, de forensenbelasting. Daarbij kan de gemeenteraad kiezen voor een belasting afhankelijk van de WOZ-waarde, afhankelijk van de oppervlak van de woning en grond of voor een vast bedrag.

Door de forensenbelasting betalen mensen die een groot deel van hun tijd in de gemeente wonen, maar niet inwoner zijn, mee aan de instandhouding van de voorzieningen in de gemeente. Dat doen ze ook al door de OZB-belasting, maar bij de uitkeringen vanuit het Gemeentefonds¹⁰² worden deze mensen niet meegerekend. Hierdoor loopt de gemeente in vergelijking met 'voltijds'-bewoners toch inkomsten mis. Met de forensenbelasting kan dat gecompenseerd worden, met als positief bijeffect dat de positie op de woningmarkt van inwoners in vergelijking met tweede-woningbezitters wordt versterkt.

⁹⁴ Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, 'Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan' (Rapport Roemer), 30 oktober 2020;

⁹⁵ Rijksoverheid, 'Nieuwsbericht: Kabinet steunt aanbevelingen aanjaagteam Roemer', 14 december 2021;

⁹⁶ Nieuwsuur, 'Woningen regelen voor arbeidsmigranten lukt gemeenten nauwelijks', 19 september 2021;

⁹⁷ Gemeente Waadhoeke, Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Waadhoeke 2019; Gemeente Waadhoeke, 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', met bijlagen, 25 juni 2019;

⁹⁸ Omrop Fryslân, 'Plan foar arbeidsmigranten yn Waadhoeke: ekstra húsfêsting yn bûtengebied', 13 mei 2019;

⁹⁹ Leeuwarder Courant, 'Arbeidsmigrant kan straks mogelijk tussen kassen in Waadhoeke wonen', 29 september 2021; Omrop Fryslân, 'Waadhoeke wol arbeidsmigranten tichter by it wurk wenje litte kinne', 29 september 2021;

¹⁰⁰ VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, 'Overige belastingen op een rij: Forensenbelasting',

<https://vng.nl/artikelen/forensenbelasting>;

¹⁰¹ Gemeentewet, artikel 223;

¹⁰² Financiële-verhoudingswet, artikel 8;

In Fryslân hebben alleen de eilandgemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog elk een verordening forensenbelasting.¹⁰³ Vlieland vraagt een vast bedrag per jaar (2021: 1451 euro per woning), Terschelling een bedrag per slaapplek (2021: 247,42 euro per slaapplek tot maximaal 1.237,10 per woning), Ameland een bedrag afhankelijk van categorieën gebaseerd op de WOZ-waarde (2021: tussen 226,68 en 1.712,42 euro per woning) en Schiermonnikoog berekent een percentage van de WOZ-waarde (2021: 0,2684 procent).

De situatie in verschillende gemeenten in Fryslân geeft aanleiding om ook daar een forensenbelasting in te voeren, om er voor te zorgen dat betaalbare woonruimte beschikbaar blijft voor onze inwoners en er geen slaapdorpen of -steden ontstaan.

III.6 Gemeentelijk woningbedrijf

De gemeente Ameland heeft nog een eigen woningbedrijf, als één van vijf gemeenten in Nederland. De meeste gemeentelijke woningbedrijven zijn in de jaren negentig opgeheven of op afstand gezet en veranderd in woningcorporaties. Het was toen niet meer in de mode. Toch is het opvallend dat gemeenten vandaag de dag nog steeds veel onroerend goed hebben in de vorm van gemeentehuizen, dorpshuizen en wijkgebouwen, sportaccommodaties of zwembaden.¹⁰⁴ Een woningbedrijf heeft wat meer mogelijkheden als een corporatie, en het staat de gemeenten wettelijk vrij om daar voor te kiezen. Meestal leveren de woningbedrijven ook een positief financieel rendement op voor de gemeentekas.¹⁰⁵

Toen de rijksoverheid het besluit nam dat de woningcorporaties zich tot hun kerntaak, het aanbieden van sociale huurwoningen, moesten beperken werden nieuwe kansen voor het gemeentelijk woningbedrijf gezien. Immers, in tegenstelling tot woningcorporaties kan deze voor een bredere doelgroep woningen aanbieden, waardoor ook minder snel segregatie ontstaat.¹⁰⁶ Gemeentelijke woningbedrijven zijn niet gebonden aan de liberalisatiegrens van zo'n 750 euro en kunnen ook verhuren aan mensen met een hoger inkomen dan zo'n 40.000 euro.

III.7 Fondsen en subsidies

Gemeenten en provincie Fryslân

De gemeenten in Fryslân hebben op het gebied van de volkshuisvesting verschillende fondsen voor particulieren: leningen en subsidies. De meeste van deze fondsen lopen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).¹⁰⁷ Niet alle gemeenten bieden dezelfde fondsen aan. De regeling voor verduurzaming kan in elke gemeente worden gebruikt, de starterslening is beschikbaar in de helft van de gemeenten en de overige leningen slechts in enkele gemeenten.

¹⁰³ Gemeente Ameland, Verordening forensenbelasting 2021; Gemeente Vlieland, Verordening Forensenbelasting Vlieland 2021; Gemeente Terschelling, Verordening forensenbelasting 2021; Gemeente Schiermonnikoog, Verordening forensenbelasting 2021;

¹⁰⁴ Boers, Erwin, 'Commentaar: Gemeente als huurbaas?', Leeuwarder Courant, 17 mei 2021;

¹⁰⁵ Dorr, Daan & Dave Havermans, 'Verkenning bestaansrecht woningbedrijf', Atrivé, 26 maart 2019;

¹⁰⁶ Hooghiemstra, Joop & Siddarth Khandekar, 'Blok riskeert terugkeer gemeentelijk woningbedrijf – Gemeenten overwegen rol van corporaties deels op te pakken nu zij belangrijke partner in zwakke wijken verliezen', Financieele Dagblad, 24 september 2013;

¹⁰⁷ SVn – Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, 'Brochure: Financieringsoplossingen die bijdragen aan de kwaliteit van wonen en leven', 2021;

- Verduurzaming:
 - BNG Duurzaamheidlening (voor ondernemers, verleend door de BNG Bank mee ondersteund door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG));
 - Aflossingsvrije lening van het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (opgezet door de provincie Fryslân);
- Starters-lening: aanvulling van de gemeente op de eerste hypotheek;
- Blijvers-lening consumptief: om aanpassingen aan de woning te doen en daarmee langer zelfstandig in je eigen huis te kunnen wonen;
- Verzilver-lening: om te investeren in vernieuwing van de woning;

Rijksoverheid

De rijksoverheid heeft eveneens fondsen waarmee het de woningbouw wil stimuleren. Zo heeft het kabinet in de Miljoenennota opnieuw 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de aanpak van de woningbouw,¹⁰⁸ maar hoe het bedrag wordt besteed is nog niet precies bekend.

Europese Unie

Met initiatieven zoals de European Green Deal, de Renovation Wave Initiative, Recovery and Resilience Facility en Just Transition Fund biedt de Europese Unie ruime kansen om aan geld te komen waarmee kan worden geïnvesteerd om de duurzaamheid van woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen die voldoen aan wat onze inwoners nodig hebben.

Daarvoor is het nodig dat onze landelijke en Friese overheden vooraan staan met geschikte projecten die voldoen aan de selectiecriteria.

Bovendien wordt het de hoogste tijd dat Nederland als laatste EU-lidstaat zijn nationale plannen voor de Recovery and Resilience Facility indient en aanspraak maakt op de 5,6 miljard euro die voor Nederland klaar ligt. Dit bedrag is beschikbaar voor strategische en structurele investeringen, bijvoorbeeld op het gebied van renovatie, modernisering, duurzame energie en schone technologie.¹⁰⁹ Nederland heeft ervoor gekozen om met het indienen van plannen te wachten tot er een nieuw kabinet geïnstalleerd is.¹¹⁰ De tijd dringt, de fondsen moeten voor het einde van 2026 geheel besteed zijn.

III.8 Nationale regels

III.8.1 Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is de belasting op de verhuur van betaalbare huurwoningen, oftewel huurwoningen onder zo'n 750 euro per maand. De heffing werd in 2013 ingevoerd met de aanneming van het CPB dat de invoering in combinatie met grotere huurverhogingen tot meer woningbouw zou leiden. Dat werd toen al betwist door het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de toezichthouder op de woningcorporaties, die toen al inzag dat er minder ruimte zou komen voor investeringen. Wij weten inmiddels wat er van is geworden.

Grote particuliere verhuurders betalen de heffing niet, woningcorporaties die goedkoop verhuren dus wel.¹¹¹ In 2021 verwacht de regering met deze heffing 1,88 miljard euro van de

¹⁰⁸ NOS Nieuws, 'Prinsjesdag: eenmalig 1 miljard euro extra voor snellere bouw woningen', 16 september 2021;

¹⁰⁹ Europese Commissie, [Recovery and Resilience Facility | European Commission \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/economy_finance/recovery-and-resilience-facility)

¹¹⁰ Ministers van Economische Zaken en Klimaat en van Financiën, Kamerbrief, Vergaderjaar 2020-2021, 21 501-20, Nr. 1626, 27 november 2020;

¹¹¹ NRC, 'Verhuurdersheffing: Einde van de heffing lijkt nabij', 23 september 2021;

woningcorporaties te innen voor de algemene middelen.¹¹² Dit bedrag gaat ten koste van de investeringen in woningbouw, renovatie en andere noodzakelijke investeringen.

Cijfers van de Autoriteit Woningcorporaties laten zien dat in Nederland op zijn minst 80.000 woningen matig tot zeer slecht onderhouden zijn. Sommige woningen zijn kwalitatief zo slecht dat sloop onontkoombaar is. Daarnaast zijn er bijna een half miljoen woningen waarvan de staat onbekend is. Volgens de koepel van de woningcorporaties Aedes is de situatie mee veroorzaakt door een tekort aan financiële middelen bij de woningcorporaties.¹¹³

De FNP heeft al lang aangedrongen op het afschaffen van de verhuurdersheffing: in de Staten en gemeenteraden door moties en doordat het college van gedeputeerde staten lobby heeft gevoerd in Den Haag. De meeste landelijke partijen zijn nu eveneens 'om' en hebben in hun programma's voor de verkiezingen voor de Tweede Kamer van 2021 gepleit voor afschaffing en verlaging van de heffing.¹¹⁴ Maar toch bleef het in september bij een compromis van de (demissionaire) regeringspartijen, waarmee de heffing slechts verlaagd wordt, met 500 miljoen euro.

III.8.2 Landelijke belastingregels

Het stelsel van verschillende belastingen en aftrekmogelijkheden heeft een groot en meestal prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Met de hypotheekrenteaftrek kan meer geleend worden, waardoor mensen hogere prijzen kunnen betalen. In vergelijking met andere landen, mogen mensen in Nederland extreem veel lenen voor de aankoop van een huis. Dit zorgt voor een bubbel, die in tijden van crisis tot grote risico's voor de economie kan leiden.¹¹⁵

De zogenaamde 'jubelton', de belastingvrije schenking van een ton van ouders of anderen voor de woning van een minder-dan-veertigjarige begunstigde drijft de prijzen nog verder op en maakt het voor minder fortuinlijke starters nog moeilijker om een koopwoning te betalen.¹¹⁶ Dat blijft zelfs het geval nu de overdrachtsbelasting voor starters naar nul is verlaagd¹¹⁷ en investeerders acht procent overdrachtsbelasting betalen. Koopwoningen zijn ook aantrekkelijk voor particuliere investeerders om daarna te verhuren, omdat huurinkomsten niet worden belast door de fiscus.

III.8.3 Maximale huurprijs en puntensysteem

Sociale huursector

Sinds 2019 ligt er een regeling om de invloed van de waarde van de woning (WOZ-waarde) op de maximale huurprijs kleiner te maken.¹¹⁸ Deze maximale huurprijs wordt berekend met een puntenstelsel dat is gebaseerd op de fysieke eigenschappen van de woning en de WOZ-waarde. Met de tegenwoordige prijsstijgingen leidt dit ertoe dat de maximale huurprijzen boven de grens voor sociale huur uitkomen, en mogen de woningen – geliberaliseerd – in de vrije sector worden verhuurd. Daar geldt dan geen maximum meer en kan de verhuurder vragen wat hem of haar goeddunkt.

De regeling beoogt het gewicht van de WOZ-waarde in het puntenstelsel tot 33% te beperken, waardoor de maximale huren worden gematigd. Tienduizenden huurwoningen in

¹¹² Miljoenennota 2022, pagina 49, Tabel 4.3.1 Raming belasting- en premieontvangsten 2021 op EMU-basis (in miljoenen euro's), 21 september 2021;

¹¹³ RTLnieuws, 'Tienduizenden sociale huurwoningen in slechte staat en rijp voor de sloop', 18 september 2021;

¹¹⁴ FNP Fryslân, 'Op healwei: Tuskenbalâns FNP 2019-2021', mei 2021;

¹¹⁵ Baazil, Diederik, 'Advies aan de (in)formateur (14): Dirk Schoenmaker – Alle kraantjes moeten dicht', De Groene Amsterdammer, 1 september 2021; Boer, Marcel de, 'Woningmarkt: Er is een uitslaande brand op de huizenmarkt en we blussen die met olie', Financiële Dagblad, 8 juli 2021;

¹¹⁶ Visser, Marlou, 'Rijke ouders schenken ook zonder de jubelton', Leeuwarder Courant, 16 september 2021;

¹¹⁷ Binnenlands Bestuur, 'Ambtenaren fel tegen plan voor startersvrijstelling', 5 augustus 2021;

¹¹⁸ Besluit inzake maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering;

de vrije sector komen dan onder het regime van de sociale huurwoningen.¹¹⁹ De regeling zou op 1 oktober 2021 ingaan, maar op verzoek van de Tweede Kamer is dit tenminste tot begin 2022 uitgesteld.¹²⁰ De FNP is van mening dat Den Haag hier haast achter moet zetten, om huisjesmelkers en grote agressieve woningbeleggers de wind uit de zeilen te halen.

Vrije huursector

Ook voor de vrije huursector (woningen boven zo'n 750 euro) wordt intussen gesproken over regulering, omdat de huren voor mensen met een middeninkomen inmiddels – vooral in de steden – niet meer zijn te betalen. Minister Ollongren wil onderzoeken of de huur van vrije sector huurwoningen beperkt kan worden, zo liet zij in september weten. Twee mogelijkheden ziet de minister: (1) het puntenstelsel van de sociale huur zou ook voor woningen in de vrije sector tot een bedrag van bijvoorbeeld 1000 euro kunnen gelden, of (2) het zou afhankelijk gemaakt kunnen worden van de WOZ-waarde. Het nadeel ligt bij beleggers en investeerders, die dan veel minder kunnen vragen voor hun woningen en mogelijk minder genegen zullen zijn om nieuwe woningen bij te bouwen. Ook zou op termijn de prijs van koopwoningen naar beneden kunnen gaan. Op dit moment laat de minister een vervolgonderzoek uitvoeren om de mogelijke gevolgen beter in kaart te brengen.¹²¹

III.9 Europese regels en obstakels

Hoewel de Europese Unie zelf niet echt beleid voert op het gebied van de huisvesting, grijpen de EU-regels wel in op het beleid in de verschillende lidstaten. Dat gaat dan bijvoorbeeld om regels die discriminatie naar nationaliteit niet toestaan of om regels op het terrein van staatssteun of het vrij verkeer van diensten. Ook zijn er verscheidene subsidieregelingen waar bij het aanpassen en nieuw bouwen van woningen gebruik van kan worden gemaakt.

Sociale huur en verboden staatssteun?

In de Nederlandse wetgeving is bepaald dat sociale huurwoningen alleen beschikbaar kunnen zijn aan gezinnen die een inkomen hebben van maximaal zo'n 40.000 euro.¹²² Eén van de redenen hiervan is dat de Europese Commissie de Nederlandse Staat erop heeft aangesproken dat het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen aan mensen die dat niet nodig hebben een vorm van niet-toegestane staatssteun kan zijn.

Het gaat hier om zogenoemde Diensten van Algemeen Economisch Belang¹²³, waarbij de lidstaten een grote beleidsvrijheid hebben, zo staat in het Europees Verdrag en het Protocol dat daarbij hoort.¹²⁴ De Europese Commissie heeft tien jaar geleden haar interpretatie¹²⁵ bekend gemaakt; hoewel dat zo niet in het verdrag staat, moet het beschikbaar stellen van sociale en betaalbare huisvesting volgens de Commissie beperkt blijven tot kansarme burgers of sociaal minder bevoorrechte groepen, anders zou er sprake zijn van verboden

¹¹⁹ Geus, Hans de, 'Opinie en debat: Betaalbare huurwoning? Dat kan geregeld worden', NRC, 18 september 2021;

¹²⁰ Woonbond, Persbericht: 'Beperking invloed WOZ in puntenstelsel uitgesteld', 18 augustus 2021;

¹²¹ Obbink, Hanne, 'Huren mogelijk aan banden – zolang dat beleggers niet in de wielen rijdt', Trouw, 22 september 2021;

¹²² Woningwet, artikel 1; Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 16;

¹²³ Services of General Interest, Diensten van Algemeen Economisch Belang;

¹²⁴ Europese Unie, Verdrag aangaande de Werking van de Europese Unie; Europese Unie, Protocol (Nr. 26) over Diensten van Algemeen Economisch Belang;

¹²⁵ Europese Commissie, Commission Decision 2012/21/EU on the application of Article 106(2) TFEU to state aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services in the general interest, overweging (11), 20 september 2011;

staatssteun. Het Europees Parlement heeft begin dit jaar een resolutie¹²⁶ aangenomen en heeft kritiek op deze interpretatie van de Europese Commissie en wil dat huisvesting minder als een markt wordt beschouwd.

Eigen verantwoordelijkheid Nederland

Maar niet alleen de Europese Commissie kan wat doen aan de strikte interpretatie van staatssteun binnen de sociale huursector. Nederland zelf kan hier ook een andere keuze in maken.

De Nederlandse regering heeft zelf gekozen voor een drempel van zo'n 40.000 euro. Een vergelijking met andere EU-landen laat zien dat een andere keuze mogelijk is. De afbakening van de groep die in aanmerking komt voor zo'n woning kan anders. Oostenrijk, Frankrijk, België, Ierland en Duitsland differentiëren naar regio, grootte en samenstelling van het gezin. Heel opvallend is dat de drempel in sommige van deze landen veel hoger ligt als in Nederland het geval is: zo is de drempel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Oostenrijk, afhankelijk van de regio tot 89.000 euro voor een vierpersoonshuishouding. Beter als andere steden slaagt Wenen erin de teugels in handen te houden. Het kan daardoor betaalbare huisvesting aanbieden in de vorm van sociale huurwoningen, ook voor mensen met betere inkomens. Bijkomend effect is dat daardoor de prijs van woonruimte in het algemeen getemperd wordt.¹²⁷ Ook in Frankrijk is de drempel voor sommige woningen veel hoger dan in Nederland.¹²⁸

Vrij verkeer van diensten en informatieplichten

Overheden hebben tegenwoordig vaak moeite om informatie te verzamelen over bijvoorbeeld de verhuur van vakantiewoningen en/of illegale hotels, mede door privacyregels die zijn vastgelegd in EU-wetgeving. Via een regeling in de Digital Services Act (digitale dienstenwet) kan het mogelijk worden gemaakt dat platformbedrijven zoals AirBNB¹²⁹ of booking.com worden gedwongen om hun gegevens met de overheid te delen. Op deze manier kunnen gemeenten beter sturen en effectiever hun eigen regels handhaven.

EU-subsidies en andere stimulansen

In paragraaf III.7 zijn al een aantal subsidieregelingen van de Europese Unie aan bod gekomen, die kunnen helpen om de Friese woningvoorraad te moderniseren, bijvoorbeeld door subsidies voor verduurzaming. Maar ook beleidsprogramma's zoals New European Bauhaus¹³⁰ en onderzoek gefinancierd uit het Horizon Europe-programma kunnen helpen bij het vernieuwen van de Fryske woningvoorraad.

¹²⁶ Europees Parlement, Resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all, Nr. 2019/2187(INI), 21 januari 2021;

¹²⁷ Financieele Dagblad, 'Waarom Wenen woningen wél betaalbaar kan houden', 15 juli 2021;

¹²⁸ SEO Economisch Onderzoek, 'Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting', augustus 2020;

¹²⁹ Milikowski, Floor, 'Van wie is de stad – De strijd om Amsterdam', Uitgeverij Atlas-Contact, 2018, p. 164-187;

¹³⁰ Europese Commissie, 'Op-ed article by Ursula von der Leyen, President of the European Commission: A new European Bauhaus', 15 oktober 2020;

Bronnen

- Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *'Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan'* (Rapport Roemer), 30 oktober 2020;
- Adviescommissie voor Vreemdelingenzaken (ACVZ), *'Verkenning: Naar een brede welvaartsbenadering in het arbeidsmigratiebeleid'*, juni 2021;
- Alkemade, Floris, *'De Toekomst van Nederland – De kunst van richting te veranderen'*, Uitgeverij Thoth Bussum, 2020;
- Baazil, Diederik, *'Advies aan de (in)formateur (14): Dirk Schoenmaker – Alle kraantjes moeten dicht'*, De Groene Amsterdammer, 1 september 2021;
- Binnenlands Bestuur, *'Noord-Holland dreigt met ingrijpen in Castricum'*, 7 september 2021;
- Binnenlands Bestuur, *'Ambtenaren fel tegen plan voor startersvrijstelling'*, 5 augustus 2021;
- BKZ – betaalbare koopwoningen zaanstad, *'Brochure: Mooie koopwoningen voor een sociale prijs'*, 2017;
- Boer, Marcel de, *'Woningmarkt: Er is een uitslaande brand op de huizenmarkt en we blussen die met olie'*, Financiële Dagblad, 8 juli 2021;
- Boers, Erwin, *'Commentaar: Gemeente als huurbaas?'*, Leeuwarder Courant, 17 mei 2021;
- Committee on Economic, Social and Cultural Rights, *'General Comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)'*, contained in Document E/1992/23, 13 december 1991;
- Deutscher Bundestag, *'Sachstand Recht auf Wohnen – Ausgestaltung und Rechtswirkung in den Verfassungen der Bundesländer und der EU-Mitgliedstaaten'*, Aktenzeichen WD 3 – 3000 – 120/19, 29 mei 2019;
- Dorr, Daan & Dave Havermans, *'Verkenning bestaansrecht woningbedrijf'*, Atrivé, 26 maart 2019;
- Engelen, Ewald, *'Column: Boomers'*, De Groene Amsterdammer, 28 juli 2021;
- European Committee of Social Rights, *'The relationship between EU law and the European Social Charter'*, 15 juli 2014;
- Europese Commissie, Commission Decision 2012/21/EU on the application of Article 106(2) TFEU to state aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services in the general interest, overweging (11), 20 september 2011;
- Europese Commissie, *'Op-ed article by Ursula von der Leyen, President of the European Commission: A new European Bauhaus'*, 15 oktober 2020;
- Europese Commissie, [Recovery and Resilience Facility | European Commission \(europa.eu\)](#)
- Europees Parlement, Resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all, Nr. 2019/2187(INI), 21 januari 2021;
- Europese Unie, Verdrag aangaande de Werking van de Europese Unie;

Europese Unie, Protocol (Nr. 26) over Diensten van Algemeen Economisch Belang;

Eurostat, *'Statistics Explained: Housing price statistics – housing price index'*, 12 juli 2021;

Financieele Dagblad, *'Meer huizen bouwen geen remedie voor torenhoge huizenprijzen'*, 30 september 2021;

Financieele Dagblad, *'Waarom Wenen woningen wél betaalbaar kan houden'*, 15 juli 2021;

Fries Sociaal Planbureau – FSP, *'Toekomstscenario's Wonen en Leven in Opsterland 2040'*, april 2021;

Friesch Dagblad, *'Woningvoorraad Fryslân verder gegroeid: Harlingen laat grootste krimp van Nederland zien'*, 7 september 2021;

Friesch Dagblad, *'Rem op koop huurhuizen door beleggers'*, 1 juni 2021;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Opinie: Bouw daar waar wij willen wonen'*, 2 september 2021;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Op healwei: Tuskenbalâns FNP 2019-2021'*, mei 2021;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'FNP, CDA, PvdA en VVD: Bouwe blinder! Aan de slag!'*, 16 april 2021;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'FNP: Woningbouw Goutum niet ten koste van weidevogels'*, 2 april 2020;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'FNP: actie van de Provincie in Den Haag tegen de verhuurdersheffing'*, 27 september 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders in provinciale Omgevingsvisie'*, 25 september 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Veel ruimte voor bouwen in de dorpen'*, 19 juni 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Zorgen over leefbaarheid bij huisvesting tijdelijke werknemers'*, 29 januari 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Foar de stim fan Fryslân – Verkiezingsprogramma FNP Fryslân 2019-2023'*, 23 november 2018;

Gemeente Achtkarspelen, Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025, 19 november 2020;

Gemeente Ameland, Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019, met bijlage;

Gemeente Ameland, Verordening forensenbelasting 2021;

Gemeente Ameland, Woonvisie Ameland *'Investeren in vitale dorpen'*, 23 augustus 2017;

Gemeente Dantumadiel, Woonvisie 2020-2025, 20 mei 2020;

Gemeente Dongeradeel (gefuseerd tot Noardeast-Fryslân), Huisvestingsverordening Dongeradeel 2017 (niet meer in werking), 4 mei 2017;

Gemeente De Fryske Marren, *'Kwaliteit van leven in De Fryske Marren'*, Woonvisie 2019-2023, 17 maart 2019;

Gemeente Harlingen, *'Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter'*, Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030, januari 2020;

Gemeente Heerenveen, Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020, 18 april 2016;

Gemeente Leeuwarden, Volkshuisvestingsvisie *'Leeuwarden: ongedeeld en vitaal! Ongedeelde stad'*, juni 2020;

Gemeente Leeuwarden, [Erfpacht onroerende zaak | Gemeente Leeuwarden](#)

Gemeente Ooststellingwerf, Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022, mei 2017;

Gemeente Opsterland, *'Rapportage woonvisie 2017-2021 en actualisatie woonvisie'*, met bijlage, 6 april 2021;

Gemeente Schiermonnikoog, Huisvestingsverordening 2020-2024;

Gemeente Schiermonnikoog, Verordening forensenbelasting 2021;

Gemeente Schiermonnikoog, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22 februari 2017;

Gemeente Smallingerland, Omgevingsgerichte Woonvisie met woningbouwprogramma 2020-2025, 6 oktober 2020;

Gemeente Súdwest-Fryslân, Woonvisie Súdwest-Fryslân, 20 juli 2017;

Gemeente Terschelling, Huisvestingsverordening Gemeente Terschelling 2020-2024;

Gemeente Terschelling, Verordening forensenbelasting 2021;

Gemeente Terschelling, Woonvisie Terschelling: *'Naar meer balans op de woningmarkt - Looptijd 2017-2021 met doorkijk naar 2025'*, 17 oktober 2017;

Gemeente Terschelling, Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling: *'Programma +135+'*, 29 januari 2019;

Gemeente Tytsjerksteradiel, Woonvisie 2019-2024, maart 2019;

Gemeente Vlieland, Huisvestingsverordening Vlieland 2020;

Gemeente Vlieland, Verordening Forensenbelasting Vlieland 2021;

Gemeente Vlieland, Woonvisie Vlieland, 16 december 2017;

Gemeente Waadhoeke, Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Waadhoeke 2019

Gemeente Waadhoeke, Woonvisie Waadhoeke 2020-2030, *'Samen Sterk'*, 2020;

Gemeente Weststellingwerf, Woonvisie gemeente Weststellingwerf, 27 februari 2017;

Gemeente Zaanstad, Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019;

Geus, Hans de, *'Opinie en debat: Betaalbare huurwoning? Dat kan geregeld worden'*, NRC, 18 september 2021;

Heinsman, Sander & Dirk Jan van der Zeep, *'Opinie: Wie de wooncrisis wil oplossen, moet de corporaties de ruimte geven'*, Financieele Dagblad, 10 september 2021;

Hendriks, Peter, *'Analyse: De wooncoöperatie dreigt in schoonheid te sterven'*, Follow the Money, 18 februari 2021;

Hofman, Eva, Evert de Vos & Micha Zaat, *'Het landelijk Woonprotest – Nu écht no future?'*, De Groene Amsterdammer, 8 september 2021;

Hoog, Tom de, *'Eerder duurzaam, meer bouwen of beide?'*, GO: Gebiedsontwikkeling, 20 februari 2017;

Hooghiemstra, Joop & Siddarth Khandekar, *'Blok riskeert terugkeer gemeentelijk woningbedrijf – Gemeenten overwegen rol van corporaties deels op te pakken nu zij belangrijke partner in zwakke wijken verliezen'*, Financiële Dagblad, 24 september 2013;

Houthoff Advocaten, *'Factsheet Opkoopbescherming'*, 9 juli 2021;

Jansen, Patrick, *'Column: Bouwen in het groen is helemaal niet nodig'*, Trouw, 19 maart 2021;

Jong, Yteke de, *'EIB: Meer woningen in het groen nodig'*, Leeuwarder Courant, 4 oktober 2021;

Kernteam Basismonitoring Wadden, *'Wadden in beeld 2019'*, juni 2020, p. 70-75;

Leeuwarder Courant, *'Nog nooit was WOZ-waarde zo hoog: Friesland is snelle stijger'*, 30 september 2021;

Leeuwarder Courant, *'Ruim 600 statushouders wachten op een woning'*, 30 september 2021;

Leeuwarder Courant, *'Arbeidsmigrant kan straks mogelijk tussen kassen in Waadhoeke wonen'*, 29 september 2021;

Leeuwarder Courant, *'De Hypotheker: mensen doen steeds meer concessies voor woning'*, 21 september 2021;

Leeuwarder Courant, *'Starter geholpen met moderne erfpacht'*, 18 september 2021;

Leeuwarder Courant, *'Provinciale Staten: haal streep door verhuurdersheffing'*, 30 oktober 2019;

Leeuwarder Courant, *'Friesland wordt grijzer, en dat is slecht nieuws'*, 1 juli 2020;

Milikowski, Floor, *'Een klein land met verre uithoeken – ongelijke kansen in veranderend Nederland'*, Uitgeverij Atlas-Contact, 2020;

Milikowski, Floor, *'Van wie is de stad – De strijd om Amsterdam'*, Uitgeverij Atlas-Contact, 2018;

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2021'*, met bijlage, 4 juli 2021;

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Volkshuisvestelijke prioriteiten'*, 30 november 2020;

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2020'*, met bijlagen, 15 juni 2020;

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Versnellen aanpak woningtekort'*, 18 februari 2020;

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Rapportage schrappen vergunningshouders als verplichte urgentiecategorie uit de Huisvestingswet'*, 4 juli 2018;

Ministers van Economische Zaken en Klimaat en van Financiën, *Kamerbrief, Vergaderjaar 2020-2021, 21 501-20, Nr. 1626, 27 november 2020;*

Molema, Marijn & Wilma de Vries, *'Koersen op de kracht van krimpgebieden'*, Friesch Dagblad, 1 augustus 2020;

Nederlands Juristen Comité voor de Mensenrechten/Public Interest Litigation Project, *'Amicus curiae / opiniebrief'* over huisuitzettingen Tweebosbuurt Rotterdam, 6 september 2021;

Nieuwsuur, *'Woningen regelen voor arbeidsmigranten lukt gemeenten nauwelijks'*, 19 september 2021;

Noordhoff, Maarten, *'Wonen zonder winstoogmerk'*, Noorderbreedte, 27 augustus 2021;

NOS Nieuws, *'Prinsjesdag: eenmalig 1 miljard euro extra voor snellere bouw woningen'*, 16 september 2021;

NOS Nieuws, *'Kijk met bredere blik naar arbeidsmigratie, zegt adviesraad'*, 21 juli 2021;

NOS Nieuws, *'Grote steden willen opkopers van woningen in alle wijken weren'*, 2 september 2021;

NRC, *'Zuid-Korea: Eigen huis als onbereikbare luxe'*, 28 september 2021;

NRC, *'Verhuurdersheffing: Einde van de heffing lijkt nabij'*, 23 september 2021;

NRC, *'Statushouder legt extra druk op vastgelopen woningmarkt'*, 14 september 2021;

Obbink, Hanne, *'Huren mogelijk aan banden – zolang dat beleggers niet in de wielen rijdt'*, Trouw, 22 september 2021;

Omrop Fryslân, *'Waadhoeke wol arbeidsmigranten tichter by it wurk wenje litte kinne'*, 29 september 2021;

Omrop Fryslân, *'Yn 21 fan de 34 doarpen om Ljouwert hinne gjin hûs mear te keap'*, 2 september 2021;

Omrop Fryslân, *'Plan foar arbeidsmigranten yn Waadhoeke: ekstra húsfêsting yn bûtengebiet'*, 13 mei 2019;

Omrop Fryslân, *'FNP: Menameradiel moat aktiver statushâlders húsfestje'*, 12 juni 2017;

Oostveen, Margriet, Verslaggeverscolumn: *'Hoe een aardappelteler betaalbare huizen voor jongeren bouwt'*, in De Volkskrant, 3 oktober 2021;

Otten, Harvey, *'Opinie: Bouw al die nieuwe woningen toch vooral binnen de bestaande dorpen en steden'*, Trouw, 19 januari 2021;

Pennewaard, Maarten, *'Kamernood aanpakken'*, in: Leeuwarder Courant, 30 september 2021;

Provincie Fryslân, *'Harde plancapaciteit op gemeenteniveau Fryslân'*, 30 maart 2021;

Provincie Fryslân, *'Regionale woningbouwafpraak Zuidwest Fryslan 2020-2030'*, met bijlage, 2 maart 2021;

Provincie Fryslân, *'Friese Woningmarkt in Balans – Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023'*, 16 februari 2021;

Provincie Fryslân, *'De romte diele: Omgevingsvisie Fryslân 2020'*, 23 september 2020;

Provincie Fryslân, *'Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2020'*, 30 juni 2020;

Provincie Fryslân, *'Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025'*, brief aan het college van B&W gemeente Dantumadiel, 11 mei 2020;

Provincie Fryslân, *'Afhandeling toezegging 2076 Woningbouw'*, 25 juni 2019;

Provincie Fryslân, *'Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026'*, 5 februari 2019;

Provincie Fryslân, *'Woningbouwafspraken provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden'*, 18 december 2018;

Provincie Fryslân, *'Concept uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling en Ontwerp beleidsregels nieuwe woningen 2018'*, 4 december 2018;

Provincie Fryslân, *'Verzoek instemmen woningbouwprogramma Ameland 2018-2027'*, 17 juli 2018;

Provincie Fryslân, *'Woningbouwprogramma in relatie tot de vastgelegde woonvisie 2018-2023 Schiermonnikoog'*, 20 maart 2018;

Provincie Fryslân, *'Fryslân 2016-2040: Prognose bevolking en huishoudens'*, januari 2017;

Provincie Fryslân, *'Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Bevolking en Huishoudens'*, 12 maart 2013;

Provincie Fryslân, *'Prognose Fryslân 2009-2030: Trendprognose bevolking en huishoudens'*, 26 januari 2010;

RIGO Research en Advies, *'Rapport Evaluatie Huisvestingwet 2014 – Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid'*, 12 mei 2020;

RIGO Research en Advies, *'Stand van de woonruimteverdeling – wachttijden en verdeling in de praktijk'*, 26 maart 2019;

RIGO Research en Advies, *'Vergunninghouders als urgentiecategorie'*, 2 juli 2018;

Riedsleden Eaststellingwerf, *'Te Gast: Spijker met koppen in Ooststellingwerf'*, in: Leeuwarder Courant, 21 april 2021;

Roosendaal, Marie Thérèse, *'Gevangen in gouden kooi'*, yn: Leeuwarder Courant, 7 september 2021;

RTLnieuws, *'Tienduizenden sociale huurwoningen in slechte staat en soms rijp voor de sloop'*, 18 september 2021;

Rijksoverheid, Miljoenennota 2022, pagina 49, Tabel 4.3.1 Raming belasting- en premieontvangsten 2021 op EMU-basis (in miljoenen euro's), 21 september 2021;

Rijksoverheid, *'Nieuwsbericht: Gemeenten mogen verkoopprijs sociale koopwoningen bij wijze van experiment verhogen'*, 22 april 2021;

Rijksoverheid, *'Nieuwsbericht: Kabinet steunt aanbevelingen aanjaagteam Roemer'*, 14 december 2020;

Sa!, *'Thema Wonen: Opsterland creëert eigen krimp'*, 18 februari 2020;

SEO Economisch Onderzoek, *'Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting'*, augustus 2020;

Soepboer, Aant Jelle, *'Spreid de bouw, houd karakter regio intact'*, De Telegraaf, 21 februari 2021;

Steinbeis, Max, *'Property is not (just) private'*, Verfassungsblog, 17 september 2021;

SVn – Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, *'Brochure: Financieringsoplossingen die bijdragen aan de kwaliteit van wonen en leven'*, 2021;

Vegte, Ingrid van de, *'Column: Hoe wonen ineens een probleem werd'*, Friesch Dagblad, 12 juli 2021;

Visser, Marlou, *'Rijke ouders schenken ook zonder de jubelton'*, Leeuwarder Courant, 16 september 2021;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Raadgever toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk'*, met bijlagen en modellen Huisvestingsverordening, juli 2021;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid'*, met bijlagen en model Huisvestingsverordening, 10 mei 2021;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Gemeentelijk instrumentarium middenhuur'*, 2017;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Samenvatting Woningwet voor gemeenten, inclusief het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)'*, juli 2015;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Raadgever Huisvesting arbeidsmigranten'*;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Overige belastingen op een rij: Forensenbelasting'*, <https://vng.nl/artikelen/forensenbelasting>;

Woonbond, Persbericht: *'Beperking invloed WOZ in puntenstelsel uitgesteld'*, 18 augustus 2021;

Bijlage I

FNP-Motie voor het EFA-Congres: *Adequate and Affordable Housing in the EU*