

Oanfalsplan Wenjen



WENJE WÊR'T WY
WENJE WOLLE!

THÚS YN FRYSLÂN

Oanfalsplan Wenjen

Fryske Nasjonale Partij FNP

<http://www.fnp.fr>

Datum: 11 oktober 2021

Ynhâld

I. Wenjen yn Fryslân, in serieuus probleem	4
I.1 Ynliding	4
I.2 Groei, krimp en de glêzen bol	6
I.3 Wenningmerke of minskerjocht?	8
I.4 De ynstruminten fan de oerheid	9
I.5 De rolferdieling by it wenjen	9
II. Wenjen yn Fryslân, wat wol de FNP der oan dwaan?	12
II.1 Ynliding	12
II.2 Wat hat de FNP de ôfrûne pear jier berikt	12
II.3 De kânsen dy't de FNP foar Fryslân sjocht	13
III. Oplossingen foar Fryslân	15
III.1 Sosjale keapwenning mei erfpachtkonstruksje	15
III.2 Gemeentlike wenfyzjes	17
III.3 Húsfestingsferoarding	18
III.4 Belied foar spesifike doelgroepen	20
III.5 Forinsenferoarding	22
III.6 Gemeentlik wenningbedriuw	22
III.7 Fûnsen en subsydzjes	23
III.8 Nasjonale regels	24
III.8.1 Ferhierdersheffing	24
III.8.2 Lanlike belestingsregels	24
III.8.3 Maksimale hierpriis en puntensysteem	25
III.9 Europeeske regels en obstakels	25
Boarnen	28
Bijlage I	35

I. Wenjen yn Fryslân, in serieuus probleem

I.1 Ynlieding

It belied op it mêd fan wenjen yn Fryslân is fêstrûn. Dêr binne in soad oarsaken foar oan te wizen: de lege rinte, te min nijbou yn de krisis fan sa'n tsien jier lyn, efterôf te foarsichtige prognoazes fan de befolkingsgroei, de ferhierdersheffing dy't soarge hat foar in tekoart oan ynvestearingsromte foar wenningkorporaasjes, de ferkeap fan hierwenningen. Fraach en oanbod komme net mear byinoar.

Ynvestearders en twadde wente-eigeners dy't mei goedkeap liend jild derfoar soargje dat jonge minsken net mear oan in hûs komme kinne. It tanimmen fan it tal flechtlingen oer de hiele wrâld, wêrfan't guon yn Fryslân in plakje krije moatte, wengelegenheid foar de tydlike wurkers yn ús bedriuwen. Alderein, dy't eins wol mei in lytsere wenning ta kinne, mar graach yn de eigen mienskip bliuwe en foar wa't in oergong nei dat lytsere hierappartemint finansjeel folle hegere kosten yn de moanne betsjut. De 'wenningmerk' docht foar tefolle minsken syn wurk net.

Lanlik en ek Europeesk wurdt dat yntusken ek sa sjoen. De rop om in Minister foar Wenjen wurdt lûder. Guon partijen roppe 'bouwe, bouwe, bouwe'. Ferskate regio's¹ yn Nederlân biede grutskalige wentebou oan yn ruil foar nije ynfrastuktuer. En yn Amsterdam en Rotterdam wurde grutskalige wenprotesten holden.²

Wenningkorporaasjes hawwe al jierren in tekoart oan jild om yn nijbou en renovaasje te ynvestearjen. It tal dakleazen yn Nederlân ferdûbele yn de lêste tsien jier.³ Der ûntstiet spanning tusken kwetsbere groepen mei foarrang (urginsje) en reguliere wenningsykjenden, dy't ekstra lang op in wachtlist steane. It libben fan te folle minsken stiet stil omdat se gjin geskikte wenning fine kinne. Dat jildt ek foar minsken mei in goede baan, starters op syk nei in wenning.

Min belied yn it ferline

Doe't Stef Blok begjin 2017 útswaaide as Minister fan Wenjen wie hy fan miening dat syn haadtaak, it herfoarmjen fan de wenningmerk goed slagge wie. *'De woningmarkt is natuerlijk nooit af, maar die draait nu wel weer als een zonnetje'*, sa sei de minister.⁴ Stimulearre troch syn belied, hawwe bûtenlânske belizzers grutte pakketten wenningen yn it middensegmint en sosjale hierwenningen kocht. Dy smite troch de hurd oprinnende prizen yn koarte tiid in soad rendemint op. Yn 2018 hiene bûtenlânske belizzers al foar 7 miljard euro oan Nederlânske hierwenningen yn besit.⁵

¹ Bygelyks yn de provinsjes Utert, Gelderlân en yn Noard-Nederlân: Binnenlands Bestuur, *'Bouwplannen provincies onder druk: Rijk moet eerst miljarden investeren in mobiliteit'*, 17 septimber 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 septimber 2021;

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

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

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

Neffens ûndersyk fan in grut hypoteekbedriuw dogge troch de krapte en de priisstigingen hieltyd mear minsken konsesjes oan har wenwinken.⁶ Foaral foar starters is it hiel dreech wurden om wat te finen dat geskikt is.

Nije oplossingen frege

No't de wenningneed heech is, wurdt folop neitocht oer nije of oare oplossingen. Dêrby wurdt sjoen nei hoe't derfoar soarge wurde kin dat de winsten net langer nei de grûneigener, projektûntwikkelder en banken gean. Dat kin bygelyks troch in gemeentlike ûntwikkelingsmaatskippij op te setten, of troch it starten fan wenningkoöperaasjes sûnder winsteachmerk.⁷ Yn in wenningkoöperaasje finansiêre minsken mei-inoar in gebou of projekt en hiere dan dêryn har eigen wenromte. Yn tsjinstelling ta oare lannen yn Europa komme koöperaasjes yn Nederlân noch net in soad foar.⁸

Ien fan de redenen fan it wenningtekoart is it weromrinnende oantal minsken yn ien wenning. It trochsneed húshâlden yn Nederlân telt noch mar 2,1 persoan en gemiddeld nimt elke Nederlander hieltyd mear wenromte yn, yntusken 65 kante meter. Dat is oardel kear safolle as it Europeeske gemiddelde. Mei mear trochstreaming soe in hiel soad ferburgen leechstân beskikber komme kinne.⁹ Dat is net ienfâldich. Babyboomers sitte faak fêst yn te grutte wenningen. Se wolle meastal wol graach ferhúzje nei in lytsere wenning. Mar passende wenromte is der net, of is folle djoerder dan de wenning dy't se efterlitte.¹⁰ Dêrby hat de oerheid yn de ôfrûne jierren sterk stimulearre dat âldere minsken langer yn de eigen wenning bliuwe, ek troch it ûntmanteljen fan soarchteuzen.¹¹

Wês wiis mei it lânskip

De eardere Ryksboumaster Floris Alkemade skriuwt dat de grutte krêft fan de romtlike struktuer yn Nederlân net allinne yn de stêden leit, mar like goed yn de kwaliteit fan de iepen tuskenlizzende gebieten. Dy moatte beskerme wurde tsjin de al mar útwreidzjende stêden en doarpen. Alkemade wiist der ek op dat net allinne de identiteit mar ek de ekonomy fan de perifeare gebieten te maklik in minderwaardige rol tabedielt krijt. En dat wylst twa-tredde fan it bruto nasjonaal produkt fan Nederlân bûten de fjouwer grutte stêden en har ommelân fertsjinne wurdt.¹²

Der is in debat ûntstien tusken minsken dy't sunich wêze wolle op de romte en minsken dy't fan miening binne dat it nedich is om nije wenwiken yn it grien¹³ oan te lizzen, omdat oars it oantal wenningen net snel genôch boud wurde kin. Ek wurdt steld dat de measte minsken leaver in hûs mei tûn hawwe dan in appartemint yn de stêd.

Yn de lêste 20 jier is de oerflak dy't yn Nederlân foar wenjen, wurkjen en wegen brûkt wurdt fan 13 nei 14,6 persint tanaam. Dat is in ferlies fan 8,2 hektare iepen romte per dei. By bouopjeften wurdt hieltyd wer sjoen nei de iepen romte, hoewol yn stêden en doarpen faak noch

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

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

wol romte beskikber is. It liket wol dat it behâld fan ús moaie lânskip fan minder grut belang is.¹⁴

Foar de kommende jierren lizze de bouplannen der al. Yn de greide bouwe is op koarte termyn wol it maklikste en it goedkeapste foar de ûntwikkelders¹⁵, mar it is belangryk om goed te sjen wêr't wy yn de takomst wenje wolle. Binnenstedsk of binnendoarpsk wenjen hat in soad foardielen: minder ferkear, bettere foarsjenningen en mear romte foar lânbou, natuer en rekreaasje.¹⁶

I.2 Groei, krimp en de glêzen bol

Proгноazes

De ûntwikkeling fan de befolking en húshâldens is bepalend foar it tal en it soarte fan wenningen dêr't ferlet fan is. Om dat goed ynskatte te kinnen komt de provinsje Fryslân regelmjittich mei in befolkings- en húshâldensprognose foar Fryslân. Dy is basearre op modellen. Foar de langere doer, foarsizze de prognosemodellen in omslach nei in ôfnimmende groei. Sifers wurde brûkt foar de beslútfoarming fan ferskillende belanghawwenden op it mêd fan it wenjen. Neffens de Utfieringsagenda Wenjen fan de provinsje fan 2021 leit de top yn it wenningferlet en dus fraach foaral yn de perioade fan 2020-2025.¹⁷

De prognose fan de provinsje ferskille mei de tiid en skatte it momint dat de foarseine krimp begjint ferskillend yn. Dêrby ferskille de groei en de krimp per regio binnen Fryslân ek noch. In hiele ûnwisse faktor yn de sifers is de migraasje, sawol de asylrelatearre migraasje fan flechtlingen en oerbinnen fan de húshâlding as ek de migraasje foar wurk, wenjen en studearjen.¹⁸

Befolking fan Fryslân	fan¹⁹	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	-	-

Húshâldens yn Fryslân	fan	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 jannewaris 2021;

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

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

¹⁹ De twadde kolom lit it oantal ynwenners/húshâldings sjen op it momint dat de prognose makke waard;

Ut de tabel blykt dat de ferskillen yn de prognoazes oer de jierren best grut binne, en dat ûntjouwings yn de wrâld, de ekonomy of majeure nije projekten yn de provinsje soargje foar feroaringen yn de sifers. Op lytsere skaal, bygelyks op it nivo fan in gemeente of doarp, is de ûnwissigens noch grutter.

De sifers moatte dus mei foarsichtigens brûkt wurde, mar se binne wol tige nuttich om in ynsjoch te krijen yn trends, ek foar spesifike (leeftyds-)groepen mei in bepaalde wenfraach. Benammen de fergrizing fan de befolking en in relatyf lytsere beropsbefolking sil syn ynfloed fiele litte op de leefberens yn ús provinsje.²⁰ Der moat strategysk nei foaren sjoen wurde, en miskien moat wol mear nei ferskillende senario's sjoen wurde. Sa kin wy fia in bânbreedte fan ferskillende mooglike takomsten sjen wat it effekt fan ús kar wêze kin: tusken behâldend en ûnbedimme, tusken de romte jaan en de leie strak hâlde.²¹ As de oerheid de ûntjouwings goed byhâldt, him fleksibel opstelt en op tiid bystjoert, kin dat wolris de bêste oplossing opleverje.

De oerheid hat al in skoft oandacht foar krimpgebieten, om derfoar te soargjen dat by in feroarjende gearstalling fan de befolking de leefberens behâlden bliuwt. Oer hiel Nederlân binne sûnt 2016 njoggen krimpgebieten oanwiisd (dêrby Noardeast-Fryslân) en alve antisipaasjegebieten (dêrby Noardwest-Fryslân, it Waad en Súdeast-Fryslân) mei spesjaal (finansjeel) belied troch de nasjonale oerheid.²² Binnen Fryslân spilet yn it Waadgebiet de krimp noch it measte. Mar dêr is yn 2019 yntusken de befolking ek wer tanaam, sawol op de eilannen as op it fêstelân.²³

It is wichtich om ús doarpen en stêden net de put yn te praten op basis fan krimpsenario's. Doarpen moatte de mooglikheid hawwe om mei realistyske nijbou of ferbouplannen te kommen, en minsken moatte net twongen wurde om nei in gruttere kearn te ferhúzjen, omdat yn it eigen plak gjin huzen boud of ferhierd wurde. Der moat oansluting fûn wurde by de aard, skaal en karakter fan ús mienskip.

Wenromtefoarried

Foar de perioade fan 2020-2030 is it kwantitative wenningferlet foar hiel Fryslân sa'n 10.150 wenningen. Der is genôch saneamde plankapasiteit²⁴ beskikber foar de kommende tsien jier, mar foar in part binne der ek kwalitatyf ferâlderde en net mear geskikte plannen by. It is oan de gemeenten om in kar te meitsjen wêr't en hoe't der boud wurdt. Neffens in oersjoch fan de provinsje Fryslân fan maart 2021, is oer hiel Fryslân de hurde (fergunde) plankapasiteit in 10.200 wenningen en de sêfte kapasiteit in 8.000 wenningen. Yn de wenningbouôfspraken dy't de provinsje mei de gemeenten yn in wenregio makket, is romte foar minimaal sa'n 13.500 wenningen.²⁵

De priis fan wenjen

Neffens sifers fan it CBS is yn Nederlân de WOZ-wearde foarich jier gemiddeld mei 8% omheech gien, nei 219.000 euro (peildatum 1 jannewaris 2020). Nei alle gedachten sil de WOZ-wearde oar jier noch sterker omheech rinne.²⁶ Neffens Eurostat, it statistykbyro fan de EU, is hast oeral yn Europa in probleem ûntstien mei de tagong ta goede en betelbere

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

²¹ Fries Sociaal Planburo, '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', juny 2020, p. 70-75;

²⁴ Hurde plankapasiteit binne de wenningen dy't op grûn fan fêststelde en fêststeande bestimmingsplannen of omjouwingsfergunningen no al boud wurde kinne. Sêfte plankapasiteit binne de wenningen yn plannen dy't noch net fêststeld binne, mar al wol bekend binne by de gemeente en al wol taret wurde;

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

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

wenromte. Fan 2015 ôf binne de huzepriizen yn de EU as gehiel mei 30 persint omheech gien.²⁷

Dêrby hawwe Nederlânske húshâldens de heechste wenlêsten fan Europa, hoewol't it mei it oantal beskikbere wenningen bêst wol wat tafalt: foar elke hûndert wenningen binne der neffens it CBS 101,2 húshâldens, leger dan it gemiddelde fan de lêste tweintich jier.²⁸ Yn Fryslân is de wenromtefoarried it ôfrûne jier fierder groeid, nei 305.477 wenningen op 1 july 2021.²⁹ Ekonomisten binne it der net oer iens oft in ferhege oanbod oan wenningen ek foar legere prizen soargje sil. Yn stee dêrfan sjogge se in sterk ferbân mei de beskikberens fan jild: yn 2020 koe ien mei in modaal ynkommen trije kear safolle hypoteekskuld krije as yn 2014. De wenning-krapte feroare amper, mar de gemiddelde keapsom gie mei 57% omheech.³⁰

Foar in goed belied moatte wy wol fierder sjen dan de waan fan 'e dei. Yn Amsterdam wie yn de tiid fan de kredytkrisis in situaasje wêryn't ynvestearingsmaatskippijen fallyt giene, de gemeente gjin jild mear hie foar wenprojekten en der hast gjin keapers mear te finen wiene. De wethâlder fan doe kundige yn de simmer fan 2010 in boustop ôf foar hiel Amsterdam. Grutskalige plannen kamen stil te lizzen, mar der ûntstie wol romte foar lytsere projekten, ynklusyf de werbestemming en transformaasje fan besteande gebouwen.³¹

De stilstân op de wenningmerk fan no sjogge in soad minsken yn te min en skrutel belied fan de gemeente. As der gjin oanbod is, lûkt de jongerein fuort nei oare plakken. De gemeente seit dan dat der gjin belangstelling is op de doarpen, dus wurdt der net boud. Sa wurkje je oan je eigen krimp.³² In ûndersyk útfierd troch de gemeente Ljouwert lit yntusken sjen dat der (1) frijwol gjin wenningen te krijen binne yn de doarpen, dat (2) hast de helte fan de jongeren yn it ûndersyk de winsk hat om te ferhúzjen en dat (3) leafst 84% dêrby it leafst yn it eigen doarp wenjen bliuwt.³³

1.3 Wenningmerke of minskerjocht?

Yn ús lân wurdt oer it algemien sprutsen oer de 'wenningmerk' as wy it oer de húsfêsting fan ús befolking hawwe. Foar safier fraach en oanbod inoar fine kinne en derfoar soarge wurdt dat minsken goed wenje kinne, is dêr ek neat op tsjin. Mar de lêste jierren liket it wolris dat de wenningmerk net langer as earste doel hat minsken in plak te jaan dêr't se wenje kinne, mar om te tsjinjen as objekt om dyn sparjild yn te belizzen of ryk mei te wurden.

It rjocht op goede húsfêsting is in minskerjocht dat yn it rjocht fan de Europeeske Uny³⁴, it folkerjocht³⁵ en ferskate nasjonale grûnwetten³⁶ erkend is. Yn de Grûnwet foar it Keninkryk fan de Nederlannen stiet yn artikel 22 lid 2: '*Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.*'

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

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

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

³⁰ Financieel Dagblad, '*Meer huizen bouwen geen remedie voor torenhoge huizenprijzen*', 30 septimber 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 febrewaris 2020;

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

³⁴ European Committee of Social Rights, '*The relationship between EU law and the European Social Charter*', 15 july 2014;

³⁵ Committee on Economic, Social and Cultural Rights, '*General Comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)*', opnaam yn Document E/1992/23, 13 desimber 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 maaie 2019;

Dat jout de Nederlânske oerheid de opdracht om foar genôch en goede húsfêsting foar syn ynwenners te soargjen. En dus net, lykas yn de gemeente Rotterdam bart, minsken út har wenwyk te ferdriuwen om op dat plak nijbouwenningen foar in rikere doelgroep te bouwen.³⁷ Nei jierren fan ferwaarleazging, hat it ûnderwerp yntusken wer alle oandacht. Mar foardat de skea ynhelle is, sil der noch wol wat jierren oerhinne gear.

De krisis op de wenningmerk is oars net allinne in probleem yn Fryslân of Nederlân. Twa wiken lyn krige bygelyks in referindum yn Berlyn, om in 240.000 wenningen fan grutte private wenningferhierders te ûnteigenjen, in mearderheid fan de befolking efter him.³⁸

Op in hiel soad plakken yn Europa en de wrâld binne der problemen mei de húsfêsting. Ek yn Súd-Korea driuwt spekulaaasje de prizenenoarm op, wêrtroch jonge minsken net mear oan in wenning komme en it krijen fan bern útsteld wurdt, sa sizze eksperts. Yn elk gefal is it bertesifer fan Súd-Korea oer de hiele wrâld sjoen it allerleechste.³⁹ It is net út te sluten dat in tekoart oan betelbere wenromte ek yn Fryslân dêr in negatyf effekt op hat.

1.4 De ynstruminten fan de oerheid

De oerheden hawwe in grut skala oan mooglikheden om te stjoeren op de folkshúsfêsting en dêrmei te bepalen wa't wêr, yn wat foar wenning en foar hokker priis te plak kin.

Wetlike ynstruminten

De oerheid kin mei wet- en regeljouwing taken ferdiele op it mêd fan de folkshúsfêsting en mei gebods- en ferbodsbepalings oanjaan wat al of net mei.

Stimulânsen en subsidyzjes

Troch bygelyks ôftrekposten foar de belesting kin de oerheid ûntjouwings stimulearje. Ek mei de ynset fan subsidyzjes (bygelyks foar duorsumens) makket de oerheid it makliker om doelen te berikken.

Privaatrjochtlike ynstruminten

De oerheid kin ek mei syn eigen besit in grutte ynfloed útoefenje op it húsfêstingsbelied. Dat kin bygelyks troch oerienkomsten te sluten mei projektûntwikkelders oer de ûntwikkeling fan grûn dy't yn it besit is fan de gemeente.⁴⁰

Monetêr belied?

In wichtige oarsaak fan de oprinnende prizen fan húsfêsting is de lege rinte en in grut oanbod oan goedkeap jild. Dat belied wurdt op wrâldnivo fêststeld en dêr hat de lokale of nasjonale oerheid mar in hiel lyts bytsje ynfloed op.

1.5 De rolferdieling by it wenjen

Rûchwei binne yn it Nederlânske stelsel fiif partijen behelle by it wenjen. Dat binne de Ryksoerheid (1) dy't ferantwurdlik is foar it stelsel, de wet- en regeljouwing. Dêrby moat it Ryk ek rekken hâlde mei de regels fan de Europeeske Uny, bygelyks op it mêd fan steatsstipe. De gemeente (2) stjoert op nije wenningen en hoe't dy binnen de gemeente

³⁷ Gelokkich hat de rjochter wenningkorporaasje Vestia weromfluite. Op it stuit rint in heger berop: Nederlands Juristen Comité voor de Mensenrechten/Public Interest Litigation Project, 'Amicus curiae / opiniebrief' oer húsfêstingen Tweebosbuurt Rotterdam, 6 septimber 2021;

³⁸ Steinbeis, Max, 'Property is not (just) private', Verfassungsblog, 17 septimber 2021;

³⁹ NRC, 'Zuid-Korea: Eigen huis als onbereikbare luxe', 28 septimber 2021;

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

romtlik mooglik makke wurde. De provinsje (3) fiert regy op dy saken dy't fan boppe-gemeentlik belang binne. Untwikkelders en korporeaasjes (4) realisearje nije wenten, en ferkeapje en ferhiere dy oan (5) hierders en keapers/húseigeners.

Gemeenten

De gemeenten binne de foarnaamste spilers yn it wenningbelied. Se stjoere op it oantal en it soart nij te bouwen wenningen. It oantal wenningen wurdt oan de hân fan de te ferwachtsjen fraach yn de wenregio⁴¹ yn oparbeidzjen mei de provinsje fêstlein. It is al lang net mear sa dat de provinsje de oantallen fia 'kontingenten' opleit, sa as noch wolris skreaun wurdt.⁴²

Dêrneist meitsje de gemeenten de bou fan wenningen romtlik mooglik, fia de struktuerfyzje, de wenfyzje (oant 2022⁴³ fakultatyf), it bestimmingsplan, fia it grûnbelied en troch jierlikse ôfspraken mei korporeaasjes.

Mei in húsfêstingsferoarding (fakultatyf) kinne gemeenten kategoryen wenromte oanwize wêrfoar't in húsfêstingsfergunning nedich is en kategoryen wenningsykjenden dy't mei foarrang dy wenningen krije kinne. Yn Fryslân hawwe fjouwer gemeenten⁴⁴ in húsfêstingsferoarding.

Provinsje

Binnen saneamde wenregio's moat de bou fan nije wenningen earst regionaal ôfstimd wurde. It útgongspunt is dat nije ûntjouwings yn in behoefte foarsjogge en yn begjinsel yn bestend steds gebiet komme (dat kin ek de beboude kom fan in doarp wêze). De provinsje hat in rol om dat proses te stimulearjen en om in ramt te bieden om de wentebou boppe-gemeentlik ôf te stimmen fia mienskiplike ôfspraken binnen de wenningregio.⁴⁵ De provinsje fiert de regy op de ôfwaging fan romtlike opjeften fan provinsjaal belang. It is oan de provinsje sels om te bepalen wat in provinsjaal belang is. Dêrby is it belied fêstlein yn de provinsjale struktuerfyzje en yn de feroarding romte. De provinsje hat oerlis mei gemeenten, hâldt tafersjoch en kin by need yngripe as de gemeente yn striid handelt mei it provinsjaal belang. De provinsje kin ek mei autonoom belied ynfolging jaan oan de regyrol. Neist de regyrol hat de provinsje in tal wetlike taken op it mêd fan de húsfestingswet (oanwize wentemerkregio, oerlis, stipe jaan by stedske fernijing).

Yn de Utfieringsaginda Wenje 'Fryske wenningmerk yn beweging',⁴⁶ dy't de Fryske Steaten yn 2021 fêststeld hawwe, wurde de ambysjes fan de provinsje Fryslân op it mêd fan it wenjen beskreaun. Yn de kommende tsien jier sil it tal húshâldings neffens de foarsizzingen mei 10.500 groeie. Dêrfoar wol de provinsje mei de wenningregio's yn de provinsje goede ôfspraken meitsje. Dan giet it oer maatwurk, sa fleksibel as mooglik, oer nijbou, ferbou, werstrukturearring, transysje, transformaasje en werbestimming. Dêrtroch moat de

⁴¹ In tal buorgemeenten mei-inoar, yn guon gefallen ek ien gemeente allinne;

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 july 2021;

⁴⁴ Gemeenten Flylân, Skyge, Amelân en Skiermuontseach. Fan de 355 gemeenten yn hiel Nederlân hiene 179 in húsfestingsferoarding yn 2020, boarne: RIGO Research en Advies, 'Rapport Evaluatie Huisvestingswet 2014 – Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid', 12 maaie 2020 ;

⁴⁵ Provinsje Fryslân, 'Afhandeling toezegging 2076 Woningbouw', 25 juny 2019; Provinsje Fryslân, 'Verzoek instemmen woningbouwprogramma Ameland 2018-2027', 17 july 2018; Provinsje Fryslân, 'Woningbouwafspraken provinsje Fryslân en gemeente Leeuwarden', 18 desimber 2018; Provinsje Fryslân, 'Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025', brief aan het college van B&W gemeente Dantumadiel, 11 maaie 2020; Provinsje Fryslân, 'Woningbouwprogramma in relatie tot de vastgelegde woonvisie 2018-2023 Schiermonnikoog', 20 maart 2018; Provinsje Fryslân, 'Concept uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling en Ontwerp beleidsregels nieuwe woningen 2018', 4 desimber 2018; Provinsje Fryslân, 'Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026', 5 febrewaris 2019; Provinsje Fryslân, 'Regionale woningbouwafpraak Zuidwest Fryslân 2020-2030', mei bylage, 2 maart 2021;

⁴⁶ Provinsje Fryslân, 'Friese Woningmarkt in Balans – Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023', 16 febrewaris 2021;

leefberens ferbettere wurde. De provinsje docht dêrfoar ûnder mear ûndersyk nei de steat fan de Fryske wenningfoarried, ynvestearret yn in werstrukturearringsfûns en in regeling foar kofinansiering yn it ramt fan it lanlike Volkshuisvestingsfonds en lobbyt by it Ryk om de romte en middelen om de taken op it mêd fan wenjen yn Fryslân mei oan te pakken.

Ryksoerheid

De ryksoerheid leit yn wet- en regeljouwing de rollen fêst, bygelyks fia de Wet ruimtelijke ordening (aanst Omjouwingswet), de Woningwet en de Huisvestingswet. Wat de folkshúsfêsting oangiet leit de ryksoerheid in tal prioriteiten fêst.⁴⁷ Dy prioriteiten lizze fêst foar fjouwer jier en wenningkorporaasjes binne ferplichte om dy prioriteiten yn har ôfspraken mei de gemeente mei te nimmen. It is lykwols oan de lokale partijen sels om te bepalen wat lokaal it wichtichste is en lokaal kin der ek oare tema's belutsen wurde yn de prestaasjeôfspraken tusken gemeente en wenningkorporaasje. Foar 2021-2025 binne hat de ryksoerheid de folgjende prioriteiten fêststeld:

- Bydrage bou-opjefte – troch ferhastigjen fan de nijbou fan sosjale hierwenningen;
- Soargje foar betelberens – mei lokaal maatwurk;
- Ynvestearje yn duorsume sosjale hierwenningen – isolaasje en enerzjytransysje;
- Wenjen en soarch – passende wenfoarmen;
- Húsfêsting fan 'spoedzoekers' mei tydlike en alternative oplossingen;
- Ynvestearje yn leefberens;

De minister besiket ek om de wenningbou oan te swingeljen troch in oantal lokaasjes foar grutskalige wenningûntwikkeling yn Nederlân oan te wizen. Fia Woondeals moatte dy in substansjele bydrage fan meardere hûnderttûzenen wenningen opleverje.⁴⁸ Dêrby sitte gjin lokaasjes yn Fryslân. De ryksoerheid stipet de gemeenten ûnder oaren mei finansjele middelen.

Oanfoljend hawwe ferskate belestingen grutte ynfloed op it wenningbelied, bygelyks de BTW op nijbou/ombou, it Eigenwenningforfêst, de Oerdrachtsbelesting, OZB (mei heffing troch de gemeente) en de Ferhierdersheffing. Dat jildt ek foar stimulearringsregelingen, lykas de hiertaslach, hypoteekrinteôftrek, ferskate subsydzjeregelingen, de Nasjonale Hypoteekgarânsje en it Waarboarchfûns Sosjale Wentebou (WSW).

Ta eintsjebeslút hâldt de ryksoerheid ek de ûntwikkelingen op it mêd fan de húsfêsting goed by en publisearret de wichtichste útkomsten jierliks yn in tsjok rapport: de '*Staat van de Woningmarkt*'.⁴⁹

Europeeske Uny

Ta eintsjebeslút lit ek de Europeeske Uny syn ynfloed fiele yn it wenningbelied. Net omdat de EU sels echt belied op it mêd fan wenjen hat, mar wol omdat de regels fan steatsstipe, frij ferkear fan tsjinsten én Europeeske subsydzjeregelingen yngripe op it wenningbelied. Sa hat de Nederlânske oerheid bygelyks nei oanlieding fan klachten út Brussel de beskikberheid fan sosjale hierwenningen beheind ta famyljes dy't in ynkommen hawwe oant maksimaal sa'n 40.000 euro.⁵⁰

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

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

⁴⁹ Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, '*Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2021*', mei bylage, 4 july 2021; Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, '*Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2020*', mei bylagen, 15 juny 2020;

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

II. Wenjen yn Fryslân, wat wol de FNP der oan dwaan?

II.1 Ynlieding

Noflik wenjen yn Fryslân is in spearpunt fan de FNP, sa stiet yn it programma dêr't wy trije jier lyn de ferkiezings mei yn gien binne.⁵¹ As der ferlet is en der lokale inisjativen binne, moatte der mear huzen boud wurde yn doarpen en stêden.

Krimp fan de befolking, fergrizing en it ferhúzjen fan de jongerein nei de stêd is yn beskate regio's (op termyn) in gegeven. No't de wentemerke oanlûkt, sille doarpen en gemeenten mear mooglikheden krije moatte om te bouwen neffens it ferlet. Der is ferlet fan wenten dy't in libben lang meikinne, of tydlike wenten foar jongerein of âlderein dy't soarch nedich hat.

Trije jier lyn fûnen wy dat der foar tydlike arbeidsmigranten goeie húsfêsting komme moat.⁵² As hja yn goedkeape hierwenten yn doarpen wenje, giet dat te koste fan de jongerein en dus fan de leefberens. De FNP wol dêrom romte sykje op terreinen fan wurkjouwers of yn bygelyks leechsteande pleatsen.

II.2 Wat hat de FNP de ôfrûne pear jier berikt

De FNP is yn de provinsje ien fan de fjouwer koalysjepartijen en hat wat wenjen oangiet wakker sukses hân mei de ûnderhannelingen oer it koalysje-akkoart.⁵³ Der is ferlet fan wenningen foar jongerein en âlderein dy't op de doarpen bliuwe wolle. De FNP hat berikt dat binnen doarp of kearn aanst boud wurde mei sûnder plafond. Dêrbûten komt gjin ûnbeheinde groei fan nijbouwiken 'yn de greide' mear. In oar punt fan de FNP is it mooglik meitsjen fan wenjen foar tydlike wurknimmers yn it bûtengebied of op it hiem fan de wurkjouwer sels.⁵⁴

Der moat boud wurde neffens oantoand ferlet yn de regio. Der komt 'kwalitative ferfanging' fan besteande wenten foar jongerein en âlderein. Fan in 'rem' foar wenningbou op doarpen, allinnich op basis fan demografyske ferwachtingen, sil dan gjin sprake mear wêze. Fierder wurdt it útroljen fan Doarpsûntwikkelingsmaatskippijen (DOM) stimulearre, ek om 'rotte kiezen' wei te wurkjen.

Yn de Provinsjale Steaten fan Fryslân wurdt it nije belied fêstlein. Sa binne yntusken yn de provinsjale Omjouwingsfyzje⁵⁵ en yn de Utfieringsagenda Wenje⁵⁶ de nije útgongspunten yn regels en belied fêstlein. Op oanstean fan de FNP hawwe hast de hiele Steaten⁵⁷ in moasje oannaam om by de ryksoerheid oan te trunen op it ôfskaffen fan de ferhierdersheffing.⁵⁸

Dêrnjonken hat de FNP grutte oandacht foar it behâld fan ús lânskip, dêr't wy sunich mei wêze moatte.⁵⁹ Der moat al boud wurde om yn it ferlet fan ús ynweners te foarsjen.⁶⁰ Mar

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

⁵² Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Soarch oer leefberens by húsfesting tydlike wurknimmers', 29 jannewaris 2019;

⁵³ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Grutte romte foar bouwe op 'e doarpen', 19 juny 2019;

⁵⁴ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Tydlike húsfesting seizoenarbeiders yn provinsjale Omjouwingsfyzje', 25 septimber 2019;

⁵⁵ Provinsje Fryslân, 'De romte diele: Omgevingsvisie Fryslân 2020', 23 septimber 2020;

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

⁵⁷ Mei útsûndering fan de VVD hawwe alle partijen yn de Fryske Steaten foar de moasje stimd;

⁵⁸ Leeuwarder Courant, 'Provinciale Staten: haal streep door verhuurdersheffing', 30 oktober 2019; Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'FNP: aksje fan Provinsje yn De Haach tsjin ferhierdersheffing', 27 septimber 2019;

⁵⁹ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'FNP: Wentebou Goutum net te koste fan greidefûgels', 2 april 2020;

⁶⁰ Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'FNP, CDA, PvdA en VVD: Bouwe blinder', 16 april 2021; Fryske Nasjonale Partij (FNP), 'Opiny: Bou op it plak wêr't wy wenje wolle', 2 septimber 2021;

dat mei net liede ta in *'Randstadifisearing'* fan Fryslân.⁶¹ De FNP hat dêrom yn de Steaten ek moasjes yntsjinne om sa min mooglik yn de greide te bouwen, te soargjen foar in evenredige ferdieling fan nije wenningen en ek sosjale hierwenningen tusken gruttere plakken en doarpen yn Fryslân en om yn te setten op it opkreezjen en werûntwikkeljen fan de besteande wenningfoarried.⁶²

De FNP wol dat der mei ferstân boud wurdt yn Fryslân, nei aard, skaal en karakter.

II.3 De kânsen dy't de FNP foar Fryslân sjocht

It folgjende haadstik behannelet in soad ferskillende maatregelen wêrmei't de folkshúsfêsting yn Fryslân ferbettere wurde kin. In grut oantal dêrfan kinne de gemeenten yn Fryslân, allinne of yn gearwurking mei oare gemeenten of mei de provinsje, sels regelje. Oare saken moatte úteinlik yn De Haach of yn Brussel feroare wurde. Dêr wurket de FNP hurd oan.

Mei it Oanfalsplan Wenjen set de FNP ynearsten yn op de folgjende oplossingen:

Yntroduksje fan it Frysk Startersmodel

De FNP wol dat de oerheden wurk meitsje fan in Frysk startersmodel. De gemeente makket it starters dêrmei makliker om yn de eigen omjouwing in wenning te keapjen. Yn it model pakt de gemeente de rol as húsfester werom dy't it yn it ferline kwytrekke is.

Hoe wurket it Frysk Startersmodel?

- foarrang foar ynwenners en Friezen om utens
- foar starters en trochstreamers út hierwenning
- grûn bliuwt fan de gemeente
- gemeente finansiert 30% fan de wenning mei
- by ferkeap bliuwt hûs beskikber foar de doelgroep

De eftergrûnen fan it model wurde útlein yn it folgjende haadstik, ûnder *'Sosjale keapwenning mei erfpachtkonstruksje'*.

In húsfêstingsferoarding yn alle gemeenten

De FNP wol ek dat yn alle gemeenten in húsfêstingsferoarding komt: dêrmei kin de gemeente stjoere op doelgroepen en op it gebrûk fan wenningen.

Hoe wurket de húsfêstingsferoarding?

- hierwenningen mei foarrang foar ynwenners en Friezen om utens
- apart bouwe foar spesifike doelgroepen
- fatsoenlike húsfêsting foar studinten, statushâlders en arbeidsmigranten
- minder druk op wachtlisten foar hierwenningen
- mear stjoer op it ferdwinen fan goedkeape keapwenningen, bygelyks troch húskemelkers dy't se ombouwe ta hierwenningen
- ûntmoedigje fan twadde wenningbesit en toeristyske ferhier

De eftergrûnen fan de húsfêstingsferoarding wurde útlein yn it folgjende haadstik.

⁶¹ Soepboer, Aant Jelle, *'Spreid de bouw, houd karakter regio intact'*, De Telegraaf, 21 febrewaris 2021;

⁶² Provinsjale Steaten fan Fryslân, Moasjes yntsjinne troch de FNP: *'Sabeare doarpen'*, *'Bouwe yn echte doarpen'*, *'Sosjale hier werom'* en *'Opkreezje en werûntwikkelje'*, 21 april 2021;

Spesifyk belied foar statushâlders, arbeidsmigranten en studinten

In trijetal doelgroepen fertsjinje apart oandacht: studinten, statushâlders en arbeidsmigranten. It giet dêrby faak om weagen fan relatyf grutte oantallen wenningsykjenden dy't snel wenromte nedich hawwe. Op de ûnderkant fan de wenningmerk kin dat ta in ekstra druk op de merk liede.

Untmoedigje fan twadde wenningbesit en toeristyske ferhier

Troch it ûntmoedigjen fan twadde wenningbesit en toeristyske ferhier wurdt de druk op de wenromtefoarried leger. Oaren binne ek wolkom yn ús moaie provinsje, mar wy jouwe foarrang oan de minsken dy't hjir in hûs nedich hawwe om gewoan elke dei yn te wenjen.

Skrassen fan de ferhierdersheffing

De lanlike ferhierdersheffing is de belesting op de ferhier fan betelbere hierwenningen (ûnder sa'n 750 euro per moanne). Troch de heffing hawwe benammen wenningkorporaasjes folle minder jild te besteegjen foar it útwreiden of ferbetterjen fan wenningen.

Strakkere prestaasje-ôfspraken mei de wenningkorporaasjes

De FNP wol dat de gemeenten strakkere prestaasje-ôfspraken meitsje mei de wenningkorporaasjes, bygelyks oer it wenjen yn de doarpen. As de ferhierdersheffing ôfskaft wurdt, hawwe deorporaasjes dêr ek wer mear romte foar.

III. Oplossingen foar Fryslân

III.1 Sosjale keapwenning mei erfpachtkonstruksje

Yn in tal gemeenten yn Nederlân⁶³ wurdt al in model tapast wêrmei't it besit fan in wenning foar in minder kapitaalkrêftige doelgroep skewield wurdt. It model wurket mei in oerheids-bv dy't de grûn wêr't de wenning op stiet yn erfpacht hâldt, en dy't der fia in privaatrjochtlike oerienkomst en in gemeenteferoardering foar soarget dat in keaper dy't in binning mei de gemeente hat foarrang krijt, (2) de keaper foar in gunstige priis it hûs keapje kin én (3) tsjingiet dat dyselde keaper eventueel nei in pear jier tiid in woekerwinst makket en de wenning wer ferlern giet foar de doelgroep.

It gebrûk fan erfpacht is op himsels fansels neat nijs. Yn in tal grutte stêden yn Nederlân en ek yn Ljouwert⁶⁴ hat de gemeente yn it ferline de grûn yn eigendom holden en fia in erfpachtkonstruksje húseigeners de kâns jûn om har wenning te bouwen. Ald-boargemaster Hayo Apotheker stelde de erfpachtkonstruksje koartlyn yn de Ljouwerter Krante foar as in radikaal idee, wêrmei't de priis fan de wenning foar de keaper ferlege wurde kin, en dêrmei de moannelêsten.⁶⁵ De grûn, nei skatting sa'n tredde fan de húzepriis, hoecht ommers net finansiert te wurden. Dêr betellet de nije bewenner in kanon, in foarôf ôfsprutsen rinte, foar.

De modellen fan Zaanstad sitte noch wat tûker yn inoar. Der wurdt al sûnt 2005 mei wurke en mei de tiid binne se ek fierder ûntwikkele. De bv Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) is 100% eigendom fan de gemeente Zaanstad en biedt yntusken trije modellen oan: BKZ Traditioneel, BKZ Erfpacht en BKZ Instap.⁶⁶ Yn de details ferskille de modellen wat fan inoar, wêrtroch it mooglik is ferskillende doelgroepen te betsjinjen.

Tabel: fergeliking BKZ Zaanstad-modellen

	BKZ traditioneel	BKZ erfpacht	BKZ instap
Type wenning	Sosjale keapwenning	Frije sektor	Frije sektor
Keapsom	75% fan de opstal	100% fan de opstal	70% fan de opstal
Ferplichting ôfname	25% fan de opstal yn de foarm fan dieltrânsjes ferplicht ôf te nimmen fan in bepaald ynkommen of fermogen ôf	net fan tapassing	30% fan de opstal yn de foarm fan dieltrânsjes ferplicht ôf te nimmen fan in bepaald ynkommen of fermogen ôf
Te beteljen kanon	de kanon wurdt kwytskolden foar tusken 100% (by in ynkommen ûnder sa'n 30.000 euro) en 0% (ynkommen boppe sa'n 40.000 euro)	de bv rekkent de earste 10 jier gjin kanon	de kanon rint allinne ôfhinklik fan it ynkommen stadich op, mar kin by in leger ynkommen ek wer in stap werom
Wearde fan de grûn	bliuwt 25 jier gelyk	bliuwt 25 jier lang gelyk, en ek de kanon bliuwt salang gelyk	bliuwt 25 jier lang gelyk, en ek de kanon bliuwt salang gelyk
Mooglikheid om erfpacht ôf te keapjen	ja, de keaper krijt dan it folle eigendom (mar dat is gjin plicht)	nei 10 jier mei de grûn kocht wurde foar 20 kear de kanon, mar de grûn mei ek yn	ja, de keaper krijt dan it folle eigendom

⁶³ Ferskillende modellen wurde no al tapast yn bygelyks de gemeenten Amstelveen, Almere en Zaanstad:

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

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

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

		erfpacht bliuwe mei it fêststeld kanonpersintaazje	
Risiko weardeferoaring	ja, sawol by de eigener as by de bv	ja, by de eigener	ja, sawol by de eigener as by de bv
Ferkeap wenning	ja, de wenning mei ferkocht wurde binnen it model	ja, de wenning mei frij ferkocht wurde	ja, de wenning mei ferkocht wurde binnen it model
Administraasjekosten	ja	nee	ja
Ynkommensgegevens trochjaan?	ja	nee	ja
Selsbewenningsplicht	ja	nee	ja
Ofspraak mei fiskus	ja, de trânsjes wurde sjoen as neibetelling	net fan tapassing	ja, de trânsjes wurde sjoen as neibetelling

De gemeente Zaanstad hat yn it ferlingde fan de BKZ-modellen in feroardering⁶⁷ fêststeld en bepaald wa't yn de gemeente yn oanmerking komt foar in sosjale keapwenning, in wenning mei in priis fan maksimaal 200.000 euro (neffens it Besluit ruimtelijke ordening moat dat fêstlein wurde yn in feroardering). De Ryksoerheid hat yn april besletten dat de maksimale priis foar sosjale keapwennings foar starters en middenynkommens ferhege wurde sil fan 200.000 euro nei de Nasjonale Hypoteekgarânsjegrins fan 325.000 euro. Gemeenten binne oars ek frij om in legere grins te kiezen.⁶⁸ It wie de bedoeling al om de maksimale priis op te lûken by de ynfiering fan de nije Omjouwingswet, mar dy wet sil net yn gear foar july 2022.

Mei de feroardering hat de gemeente it stjoer stevich yn hannen. Yn Zaanstad binne de folgjende aspekten regele:

1. Doelgroep: húshâldens mei in ynkommen fan minimaal 32.000 en maksimaal 45.000 euro, dy't starter of hierder binne;
2. Kategoryen fan sosjale keapwennings, wêrby't it oerflak relatearre wurdt oan it ynkommen;
3. In beheinde definysje fan ynwenners (*'ingezetene'*), namlik in natuerlik persoan dy't yn de lêste twa jier yn de gemeente wenne hat of yn de lêste 15 jier 8 jier lang oaniensletten yn de gemeente wenne hat;
4. In ferbod om sosjale wennings yn de earste 10 jier bûten de doelgroep te ferkeapjen, ynklusyf in prosedure om derfoar te soargjen dat der opfolgers út deselde doelgroep fûn wurde;

Fia de doelgroepenferoardering kin de gemeente dus soargje dat minsken mei in binning mei de gemeente foarrang krije boppe minsken dy't dy binning net hawwe. Yn kombinaasje mei de erfpachtmodellen fan de gemeente-bv BKZ bliuwe de wennings in lang skoft beskikber foar de doelgroep, wêrtroch winsten net daliks weisipelje nei de tafallige eigener.

Op it stuit hawwe sa'n 50 gemeenten yn Nederlân, mar gjin inkelde Fryske gemeente, in doelgroepenferoardering. Yn de feroardering kinne neist regels foar sosjale keapwennings ek regels opnaam wurde foar sosjale en middenhierwennings.

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;

III.2 Gemeentlike wenfyzjes

Yn wenfyzjes beskriuwt de gemeente syn aktuele folkshúsfêstingsbelied. De wenfyzje is juridysk net binend, mar foarmet wol de basis ûnder de jierlikse prestaasjeôfspraken mei wenningkorporaasjes.⁶⁹ Sûnder fêstlein belied kin de gemeente gjin prestaasjeôfspraken mei de korporaasjes ôftwinge. Dêrby giet it yn elk gefal oer de folgjende saken:

- Betelberens en beskikberens fan sosjale hierwenningen;
- Húsfêsting fan urginte doelgroepen;
- Wenjen mei soarch en âldereinhúsfêsting;
- Plannen foar nijbou, ferbettering fan kwaliteit en duorsumens;
- Ynvestearringen yn frije sektor hier en keapwenningen;
- Ferkeap en liberalisearjen fan hierwenningen;
- Leefberens.

Fierder is de gemeente yn de wenfyzje frij om tema's op te nimmen dy't de gemeente wichtich fynt foar syn belied op it mêd fan de folkshúsfêsting.⁷⁰

De fêstelângemeenten yn Fryslân⁷¹ folgje yn de wenfyzje min of mear itselde stramyn, mei oandacht foar demografyske feroarings oer de tiid, in beskriuwing fan de besteande wenfoarried en plannen en de aspekten dy't boppe neamd binne. Mar de gemeenten hawwe ek eigen aksinten opnaam yn de wenfyzjes. Dêrby giet it bygelyks oer spesifike doelgroepen dy't ekstra oandacht nedich hawwe. Yn in tal gemeenten giet it dan bygelyks oer wenweinbewenners⁷², yn de gemeente Harns wurdt yngien op wenboaten, Harns en Waadhoeke hawwe it oer tiny houses, Smellingerlân oer hofkes. Yn bygelyks Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Opsterlân giet de wenfyzje yn op fûnsen foar kwaliteitsferbettering en fûnsen om mooglik te meitsjen dat minsken langer yn de eigen wenning bliuwe kinne.

De wenfyzjes fan de eilângemeenten binne wat dat oangiet wat ôfwikend. Yn dy wenfyzjes⁷³ is in soad oandacht foar oplossingen om wat te dwaan tsjin de negative effekten fan in grutte rekreative sektor, fan de krappe romte en de hege prizen. Om op de eilannen in fitale mienskip te hâlden, sjogge de gemeenten foar harsels in wichtige taak om sterker te stjoeren. Dêrby hawwe se each foar minsken mei in ekonomyske en sosjale binning mei it eilân, foar starterswenningen foar de jongerein, foar ynwenners mei legere en midden-

⁶⁹ De prestaasjeôfspraken binne strikt juridysk nommen wol binend, mar de wet ferbynt der gjin konsekwinsjes oan as de wenningkorporaasje de ôfspraken net neikomt;

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

⁷¹ Gemeente Achtkarspelen, Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025, 19 novimber 2020; Gemeente Dantumadiel, Woonvisie 2020-2025, 20 maaie 2020; Gemeente Eaststellingwerf, Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022, maaie 2017; Gemeente De Fryske Marren, *'Kwaliteit van leven in De Fryske Marren'*, Woonvisie 2019-2023, 17 maart 2019; Gemeente Harns, *'Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter'*, Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030, jannewaris 2020; Gemeente It Hearrenfean, Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020, 18 april 2016; Gemeente Ljouwert, Volkshuisvestingsvisie *'Leeuwarden: ongedeeld en vitaal! Ongedeelde stad'*, juny 2020; Gemeente Noardeast-Fryslân, Woonvisie 2020-2025, 20 maaie 2020; Gemeente Opsterlân, *'Rapportage woonvisie 2017-2021 en actualisatie woonvisie'*, mei bylage, 6 april 2021; Gemeente Smellingerlân, Omgevingsgerichte Woonvisie met woningbouwprogramma 2020-2025, 6 oktober 2020; Gemeente Súdwest-Fryslân, Woonvisie Súdwest-Fryslân, 20 july 2017; Gemeente Tytsjerksteradiel, Woonvisie 2019-2024, maart 2019; Gemeente Waadhoeke, Woonvisie Waadhoeke 2020-2030, *'Samen Sterk'*, 2020; Gemeente Weststellingwerf, Woonvisie gemeente Weststellingwerf, 27 febrewaris 2017;

⁷² VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Wegwijzer gemeentelijk woonwag- en standplaatsenbeleid'*, mei bylagen en model Huisvestingsverordening, 10 maaie 2021;

⁷³ Gemeente Amelân, Woonvisie Ameland *'Investeren in vitale dorpen'*, 23 augustus 2017; Gemeente Flylân, Woonvisie Vlieland, 16 desimber 2017; Gemeente Skiermuontseach, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22 febrewaris 2017; Gemeente Skylge, Woonvisie Terschelling: *'Naar meer balans op de woningmarkt - Looptijd 2017-2021 met doorkijk naar 2025'*, 17 oktober 2017; Gemeente Skylge, Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling: *'Programma +135+'*, 29 jannewaris 2019;

ynkommens, mar ek foar tydlike húsfêsting fan persoanel. Skiermuontseach wol in fitale mienskip hâlde, en lûkt de konklúzje dat '*winstmaksimalisaasje foar in leefber en fitaal eilân funest is*'.⁷⁴

Nijsgjirrich is Amelân, dat as ien fan fiif gemeenten⁷⁵ yn Nederlân noch in eigen gemeentlik wenningbedriuw hat. Dêrmei kin it oan in bredere groep middenhier oanbiede as dat wenningkorporaasjes dat kinne. Gemeentlike wenningbedriuwen binne net bûn oan de liberalisaasjegrins fan sa'n 750 euro en kinne ek ferhiere oan minsken mei in heger ynkommen as sa'n 40.000 euro.

De wenfyzje is in needsaaklik ynstrumint foar gemeenten om ôfspraken oer de folkshúsfêsting te meitsjen mei wenningkorporaasjes. Dêrneist kin de wenfyzje brûkt wurde om oanfoljend belied yn te beskriuwen. Wol de gemeente mear it stjoer yn hannen nimme, dan binne oanfoljende maatregelen nedich. Dat kin fia it gemeentlik grûnbelied, mar ek mei in húsfêstingsferoarding, doelgroepenferoarding of in feroarding op de forinsenbelesting, dy't fierderop yn dit dokumint beskreaun wurde.

III.3 Húsfestingsferoarding

De Húsfêstingswet jout oan gemeenten de mooglikheid om regels oer de wenromteferdieling en it behear fan de wenningfoarried fêst te lizzen yn in húsfêstingsferoarding. Ek sûnder feroarding kinne de wenningkorporaasjes op har besit wol wat stjoere, mar de gemeente hat troch gebrûk te meitsjen fan húsfêstingsferoarding folle mear mooglikheden.⁷⁶

Yn 2020 hie de helte fan de gemeenten yn Nederlân sa'n húsfêstingsferoarding, foaral yn de Rânestêd. Yn Fryslân hawwe allinne de eilângemeenten Flylân, Skylge, Amelân en Skiermuontseach in húsfêstingsferoarding.⁷⁷ De eardere gemeente Dongeradeel hie ek sa'n feroarding, wêrmei't dêr benammen it gebrûk fan wenromte as twadde wenning of rekreaasjewenning regulearre waard.⁷⁸

Yn de húsfêstingsferoarding giet it om regels foar it tawizen fan wenromte oan bepaalde groepen, dy't oars troch tekoarten gjin kâns meitsje. Wat it oantal huzen oangiet, kinne gemeenten wizigingen oan de wenningfoarried regulearre, en dêrmei krapte tsjingeane.

Yn alle gefallen moatte gemeenten wol goed oanjaan wêrom't de ynset fan regels needsaaklik en effektyf is, de gemeente mei ommers de frijheid fan fêstiging fan wenningsykjenden en it eigendomsrjocht fan partikuliere eigeners net ûnnedich beheine. Dy ôfwaging leit by de gemeenteried, en hat dêrmei syn demokratyske legitimaasje.

In soad gemeenten kinne net goed út de fuotten mei de maksimale rintiid fan fjouwer jier dy't de wetjouwer yn 2014 betocht hat, en kieze der dêrom foar nei dy perioade op 'e nij in húsfêstingsferoarding fêst te stellen.⁷⁹

⁷⁴ Gemeente Skiermuontseach, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22 febrewaris 2017, side 23;

⁷⁵ Dat binne de gemeenten Amelân, 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 Flylân, Huisvestingsverordening Vlieland 2020; Gemeente Skylge, Huisvestingsverordening Gemeente Terschelling 2020-2024; Gemeente Amelân, Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019, mei bylage; Gemeente Skiermuontseach, Huisvestingsverordening 2020-2024;

⁷⁸ Huisvestingsverordening Dongeradeel 2017, net mear yn wurking;

⁷⁹ RIGO Research en Advies, '*Rapport Evaluatie Huisvestingwet 2014 – Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid*', 12 maaie 2020;

Wenromtetadieling

De wenromtetadieling wurdt troch in húsfêstingsferoarding fia in fergunningensysteem regele. Sûnder fergunning mei oanwiisde wenromte net útjûn of yn gebrûk naam wurde. It giet dêrby om hierwenningen, sawol sosjale hier as ek hierwenningen boppe de hiertaslachgrins. It moat gean om in part fan de wenromtefoarried dêr't krapte foar oantoad is, bygelyks wenningen fan in bepaald type, of yn in spesifike wyk, doarp, stêd of gemeente.

As de krapte der foar soarget dat besteande bewenners net mear oan in wenning komme kinne, biedt de wet de mooglikheid om minsken mei regionale of lokale bining (maatskiplik of ekonomysk) foarrang te jaan. Hieltyd mear gemeenten brûke de húsfêstingsferoarding om dat te regeljen.

Urginsjeregeling

Sels as der gjin krapte is, kinne gemeenten foarrang jaan oan groepen wenningsykjenden dy't driuwend ferlet hawwe fan in wenning. Gemeenten kinne yn begjinsel⁸⁰ sels bepale hokker groepen dêrfoar yn oanmerking komme.

Statushâlders, of fergunningshâlders sa't se yn de wet neamd wurde, binne net in ferplichte urginte kategory mear⁸¹, mar de wet leit oan gemeenten wol de plicht op om foar de húsfêsting fan in bepaald oantal statushâlders te soargjen.⁸² As de gemeente op in oare wize dan fia in urginsjeferklearring wenromte foar statushâlders regelje kin, is dat ek goed,

Wenromtefoarried

Om better grip te hâlden op de wenningromtefoarried, kinne gemeenten in fergunning easkje foar it:

- ûntlûken (bygelyks sloop of rekreative ferhier);
- gearfoegjen (mei as effekt minder wenningen);
- omsetten (fan selsstannich nei net-selsstannich, bygelyks by keamerferhier), en
- splitsen (fan ien wenning nei meardere selsstannige wenningen).

It doel fan de fergunningsplicht moat wêze it tsjingeane fan krapte oan wenromte foar in bepaalde doelgroep.

Sûnt koart is it dêrneist ek mooglik om yn de húsfêstingsferoarding regels te stellen om negative effekten op de leefberens troch de toeristyske ferhier fan wenromte tsjin te geane.⁸³ It giet dêrby bygelyks om in registraasjeplicht, in nachtenkritearium en in fergunningsplicht foar de toeristyske ferhier.⁸⁴

Opkeapbeskerming

Begjin 2022 wurdt it mooglik foar gemeenten om fia de húsfêstingsferoarding ek de opkeap fan wenromte troch belizzers te beheinen. De gemeente kinne dêrfoar gebieten oanwize. De opkeapbeskerming is bedoeld om der foar te soargjen dat geunstige en middeldjoere wenromte beskikber bliuwt foar keapers dy't der sels yn wenje sille. De gemeente moat wol

⁸⁰ By hege need kin de minister spesjale kategoryen oanwize. 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 july 2018;

⁸² Artikel 28, 29 Huisvestingswet 2014;

⁸³ Artikel 23a en fierder, Huisvestingswet 2014;

⁸⁴ VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *Raadgever toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk*, mei bylagen en modellen Huisvestingsverordening, july 2021;

oanjaan dat der yn it gebiet troch de krapte ‘ûnlykwichtige en ûnrjochtfeardige’ effekten binne, of dat de opkeapbeskerming nedich is foar de leefberens fan de buert.⁸⁵

Yn de fjouwer grutste stêden fan Nederlân kaam in tredde fan alle ferkochte wenningen ferline jier yn it besit fan ynvestearders. Meardere grutte stêden hawwe dêrom no al oanjûn dat se wenningbelizzers yn de hiele gemeente keare wolle.⁸⁶

Húsfêstingsferoarderingen yn Fryslân

Op dit momint hawwe allinne de fjouwer eilângemeenten Flylân, Skylge, Amelân en Skiermuontseach in húsfêstingsferoardering. Omdat it tal wenningen op de eilannen krap is, is in grut part fan de wenromte ûnder de fergunningplicht brocht. Foar dy wenromte komme yn begjinsel allinne minsken mei in maatskiplik-ekonomyske binning mei it eilân yn oanmerking. Dêrneist steane yn de feroarderingen in proseduere foar de tadieling fan wenromte en regels foar ûntlûken, gearfoegjen, omsetten en splitsen fan wenromte.

De gemeente Ljouwert wol ynkoarten ek in húsfêstingsferoardering ynfiere om in speak yn de tsjillen te stekken fan belizzers dy’t yn guon wiken goedkeape keapwenningen opkeapje om dy dêrnei te ferhieren, mei in neidielich effekt op de wyk en hegere prizen.⁸⁷

III.4 Belied foar spesifike doelgroepen

In trijetal doelgroepen fertsjinje apart oandacht: studinten, statushâlders en arbeidsmigranten. It giet dêrby faak om weagen fan relatyf grutte oantallen wenningsykjenden dy’t wenromte nedich hawwe, bygelyks studinten oan it begjin fan it skoaljier, statushâlders dy nei in ynternasjonale krisis opfang nedich hawwe of arbeidsmigranten dy’t seizoenwurk dogge. Op de ûnderkant fan de wenningmerk kin dat ta ekstra druk op de merk liede. Spesifike oandacht foar dizze groepen is dan ek nedich.

Studinten

De earste doelgroep binne de studinten dy’t oan it begjin fan it skoaljier massaal yn studentestêden delstrike en dêr wenromte nedich hawwe. Dat liedt ta situaasjes wêryn’t ferhierders hieltyd hegere keamerprizen freegje, studinten tydlik op de bank of op in matras bivakkearje moatte en bûtenlânske studinten it earste skoft mar thús bliuwe en online de oplieding folgje.⁸⁸

Dat kin sa net. De gemeente moat dúdlike ôfspraken meitsje mei de ûnderwiisynstellings, en spesifyk belied ûntwikkelje foar foldwaande húsfêsting. De ûnderwiisynstellings hawwe ek in ferantwurdlikheid nei de studinten ta, om se earlike foarljochting te jaan oer wat har te wachtsjen stiet yn har nije studintelibben. Der mei boppedat net in situaasje ûntstean dat studinten útmolken wurde troch keamerferhierders, dy’t dêrfoar geskikte keapwenningen foar reguliere ynwenners út de merke helje.

Statushâlders

Statushâlders binne asylsikers dy’t in fergunning krigen hawwe om yn Nederlân te ferbliuwen. Gemeenten hawwe de plicht om in bepaald oantal statushâlders op te fangen. Sûnt 2017 hoecht dat net ferplichte mear fia in urginsjeferklearring, wêrmei’t se foarrang krigen by de ferdieling fan wenromte. Hast altyd giet it dan om sosjale hierwenningen, en dêr

⁸⁵ Houthoff Advocaten, ‘*Factsheet Opkoopbescherming*’, 9 july 2021;

⁸⁶ NOS Nieuws, ‘*Grote steden willen opkopers van woningen in alle wijken wenen*’, 2 septimber 2021;

⁸⁷ Friesch Dagblad, ‘*Rem op koop huurhuizen door beleggers*’, 1 juny 2021;

⁸⁸ Pennewaard, Maarten, ‘*Kamernood aanpakken*’, in: Leeuwarder Courant, 30 septimber 2021;

spylje krapte en lange wachtlisten.⁸⁹ Dat jout argewaasje by minsken dy't al jierren op in wachtlist steane, en dêrtroch noch langer wachtsje moatte op in geskikte wenning.

Op it stuit rint it oantal statushâlders dat yn oanmerking komt foar wenromte wer hurd op. Hast alle provinsjes en gemeenten yn Nederlân slagget it net hurd genôch om húsfêsting te regeljen.⁹⁰ Mear as 600 minsken wachtsje no op húsfêsting yn Fryslân (in jier lyn wiene it 300). Der wurdt no sjoen nei de mooglikheid fan tydlike oplossingen.⁹¹

De gemeente kin ek oare maatregelen nimme. De gemeente kin it inisjatyf nimme foar húsfêsting spesifyk foar de doelgroep, bygelyks troch it op 'e nij ûntwikkeljen fan leechsteande gebouwen.⁹² Mei belied dat spesifyk tasnien wurdt op de statushâlders, mei de mooglikheid fan op- of ôfskale wêr't dat nedich is, ûntsteane der net hieltyd wer fersteuringen by de tawizing fan wenromte oan de reguliere groep wenningsykjenden en skeve gesichten by de besteande befolking dy't oanwêzen is op in sosjale wenning.

Arbeidsmigranten

In tredde doelgroep dêr't spesjale oandacht oan jûn wurde moat, binne arbeidsmigranten. It giet dêrby om minsken dy't nei Fryslân komme om hurd te wurkjen en goed te fertsjinjen. Us bedriuwen kinne de minsken goed brûke. Mar de arbeidsmigranten hawwe ek geskikte wenromte nedich. De ACVZ (Adviescommissie voor Vreemdelingenzaken) hat besifere dat oer hiel Nederlân sa'n 150.000 sliepplakken foar arbeidsmigranten nedich binne. De ACVZ pleit ek foar in lanlike diskusje oer oft it wol winsklik is om in soad minsken nei Nederlân ta te heljen foar leechbetelle wurk, as der gjin geskikte wenromte foar dy minsken beskikber is.⁹³

It is folslein net akseptabel om arbeidsmigranten wei te stopjen yn heal beskimmele caravans of om minsken foar en nei wurktiid oeren ride te litten. Mar foar de leefberens yn ús doarpen is it ek net goed as hiele strjitten goedkeape wenningen opkocht wurde om dêryn arbeidsmigranten te herbergjen.

Nei oanlieding fan it rapport Roemer⁹⁴ wol it kabinet better sicht krije op arbeidsmigranten yn Nederlân. Dêrfoar wurdt ûnder oaren de registraasje fan tydlike adressen ferbettere, wurdt de ynspeksje útwreide en sil it Ryk meihelpe by it soargjen foar bettere húsfêsting.⁹⁵

Dêr leit in wichtige taak foar de gemeente. Wenromte foar arbeidsmigranten is op in soad plakken yn Nederlân noch net op de regel. Dúdlik belied ûntbrekt of plannen helje it net troch tsjinstân fan omwennenden.⁹⁶

Yn Fryslân spilet it ûnder oaren yn de gemeente Waadhoeke, wêr't sa'n 1.500-2.200 arbeidsmigranten wenje. Waadhoeke hat foar de doelgroep spesifyk belied ûntwikkele⁹⁷. Dêrby mei ien persint fan it doarp reservearre wêze foar arbeidsmigranten en mei it tal wenten foar keamerferhier yn ien strjitte net heger wêze as 10 persint.⁹⁸ De gemeente soarget yn oerlis mei de omjouwing en mei maatwurk dat der mear húsfêsting foar

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

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

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

⁹² Omrop Fryslân, 'FNP: Menameradiel moet activer statushâlders húsfestje', 12 juny 2017;

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

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 desimber 2021;

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

⁹⁷ Gemeente Waadhoeke, Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Waadhoeke 2019; Gemeente Waadhoeke, 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', mei bylagen, 25 juny 2019;

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

arbeidsmigranten yn leechsteande gebouwen en op it hiem fan de bedriuwen yn it bûtengebiet mooglik is.⁹⁹

III.5 Forinsenferoarding

De forinsenbelesting¹⁰⁰ is bedoeld om minsken dy't in soad (mear as njoggentich dagen yn it jier) yn de gemeente ferbliuwe, mar gjin ynwenner fan dy gemeente binne, meibelje te litten oan de foarsjenningen yn de gemeente. De Gemeentewet¹⁰¹ is de basis fan dizze belesting en de opbringsten komme te goede fan de algemiene middelen fan de gemeente.

Persoanen dy't mear as njoggentich dagen yn it jier de beskikking hawwe oer in meubilearre wenning betelje, yn it gefal dat dy yn de gemeente fêststeld is, de forinsenbelesting. Dêrby kin de gemeenteried kieze foar in belesting ôfhinklik fan de WOZ-wearde, ôfhinklik fan de oerflak fan de wenning en grûn of foar in fêst bedrach.

Troch de forinsenbelesting betelje minsken dy't in soad yn de gemeente wenje, mar net ynwenner binne, mei oan de ynstânhâlding fan de foarsjenningen yn de gemeente. Dat dogge se ek al troch de OZB-belesting, mar by de útkearingen fanút it Gemeentefûns¹⁰² wurde dizze minsken net meirekkene. Dêrtroch rint de gemeente yn fergeliking mei 'foltiids'-bewenners dochts ynkomsten mis. Mei de forinsenbelesting kin dat kompensearre wurde, mei as posityf by-effekt dat de posysje op de wenningmerk fan ynwenners yn fergeliking mei twadde-wenningbesitters fersterke wurdt.

Yn Fryslân hawwe allinne de eilângemeenten Flylân, Skylge, Amelân en Skiermuontseach elk in feroarding forinsenbelesting.¹⁰³ Flylân freget in fêst bedrach per jier (2021: 1451 euro per wenning), Skylge in bedrach per sliepplak (2021: 247,42 euro per sliepplak oant maksimaal 1.237,10 per wenning), Amelân in bedrach ôfhinklik fan kategoryen basearre op de WOZ-wearde (2021: tusken 226,68 en 1.712,42 euro per wenning) en Skiermuontseach berekkenet in persintaazje fan de WOZ-wearde (2021: 0,2684 persint).

De situaasje yn ferskillende gemeenten yn Fryslân jout oanlieding om ek dêr in forinsenbelesting yn te fieren, om der mei foar te soargjen dat betelbere wenromte beskikber bliuwt foar ús ynwenners en der gjin sliepdoarpen of -stêden ûntsteane.

III.6 Gemeentlik wenningbedriuw

De gemeente Amelân hat noch in eigen wenningbedriuw, as ien fan fiif gemeenten yn Nederlân. De measte gemeentlike wenningbedriuwen binne yn de jierren njoggentich opheft of op ôfstân set en feroare yn wenningkorporaasjes. It wie doe net mear yn de moade. Dochts is it opfallend dat gemeenten hjoedtedei noch hieltyd in soad ûnreplik besit hawwe yn de foarm fan gemeentehuzen, doarpshuzen en wykgebouwen, sportakkommodaasjes of swimbaden.¹⁰⁴ In wenningbedriuw hat wat mear mooglikheden as inorporaasje, en it stiet

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

¹⁰³ Gemeente Amelân, Verordening forensenbelasting 2021; Gemeente Flylân, Verordening Forensenbelasting Vlieland 2021; Gemeente Skylge, Verordening forensenbelasting 2021; Gemeente Skiermuontseach, Verordening forensenbelasting 2021;

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

de gemeenten wetlik frij om dêrfoar te kiezen. Meastal leverje de wenningbedriuwen ek in posityf finansjeel rendemint op foar de gemeentekas.¹⁰⁵

Doe't de ryksoerheid it beslút naam dat de wenningkorporaasjes har ta de kearntaak fan it oanbieden fan sosjale hierwenningen beheine moasten, waarden nije kânsen foar it gemeentlik wenningbedriuw sjoen. Ommers, yn tsjinstelling ta wenningkorporaasjes kin dy foar in bredere doelgroep wenningen oanbiede, wêrtroch ek minder gau segregaasje ûntstiet.¹⁰⁶ Gemeentlike wenningbedriuwen binne net bûn oan de liberalisaasjegrens fan sa'n 750 euro en kinne ek ferhiere oan minsken mei in heger ynkommen as sa'n 40.000 euro.

III.7 Fûnsen en subsydzjes

Gemeenten en provinsje Fryslân

De gemeenten yn Fryslân hawwe op it mêd fan de folkshúsfêsting ferskillende fûnsen foar partikulieren: lieningen en subsydzjes. De measte fan dy fûnsen rinne fia it Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).¹⁰⁷ Net alle gemeenten biede deselde fûnsen oan. De regeling foar ferduorsuming kin yn elke gemeente brûkt wurde, de startersliening is beskikber yn de helte fan de gemeenten en de oare lieningen yn inkelde gemeenten.

- Ferduorsuming:
 - BNG Duorsumensliening (foar ûndernimmers, ferliend troch de BNG Bank mei stipe troch de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG));
 - Oflossingsfrije liening fan it Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (opset troch de provinsje Fryslân);
- Starters-liening: oanfolling fan de gemeente op de earste hypoteek;
- Bliuwers-liening konsumptyf: om oanpassingen oan de wenning te dwaan en dêrmei langer selsstannich yn it eigen hûs wenje te kinnen;
- Fersulver-liening: om te ynvestearjen yn fernijing fan de wenning;

Ryksoerheid

De ryksoerheid hat ek fûnsen wêrmei't it de wenningbou stimulearje wol. Sa hat it kabinet yn de Miljoenennota op 'e nij 1 miljard euro beskikber steld foar de oanpak fan de wenningbou,¹⁰⁸ mar hoe't it bestege wurdt is noch net krekt bekend.

Europeeske Uny

Mei inisjativen lykas de European Green Deal, de Renovation Wave Initiative, Recovery and Resilience Facility en Just Transition Fund biedt de Europeeske Uny gâns kânsen om oan jild te kommen wêrmei't ynvestearre wurde kin om de duorsumens fan wenningen te ferbetterjen en nije wenten te bouwen dy't foldogge oan de nedens fan ús ynwenners.

Dêrfoar is it nedich dat ús lanlike en Fryske oerheden foaroan stean mei geskikte projekten dy't foldogge oan de seleksjekritearia.

Boppedat wurdt it heech tiid dat Nederlân as lêste EU-lidsteat syn nasjonale plannen foar de Recovery and Resilience Facility yntsjinnet en oanspraak makket op de 5,6 miljard euro dy't foar Nederlân klear leit. Dat bedrach is beskikber foar strategyske en strukturele

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 septimber 2013;

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

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

ynvestearrings, bygelyks op it mêd fan renovaasje, it modernisearjen, duorsume enerzjy en skjinne technology.¹⁰⁹ Nederlân hat der foar keazen om mei it yntsjinjen fan plannen te wachtsjen oant der in nij kabinet ynstallearre is.¹¹⁰ De tiid driuwt, de fûnsen moatte foar ein 2026 folslein bestege wêze.

III.8 Nasjonale regels

III.8.1 Ferhierdersheffing

De ferhierdersheffing is de belesting op de ferhier fan betelbere hierwenningen, dus hierwenningen ûnder sa'n 750 euro per moanne. De heffing waard yn 2013 ynfierd mei de oanninge fan it CPB dat de ynfiering yn kombinaasje mei hegere hierferhegingen ta mear wenningbou liede soe. Dat waard doe al betwist troch it Centraal Fonds Volkshuisvesting, de tafersjochhâlder op de wenningkorporaasjes, dy't doe al seach dat der minder romte komme soe foar ynvestearrings. Wy witte yntusken wat der fan wurden is.

Grutte partikuliere ferhierders betelje de heffing net, wenningkorporaasjes dy't goedkeap ferhiere dus wol.¹¹¹ Yn 2021 ferwachtet de regearing mei dizze heffing 1,88 miljard euro by de wenningkorporaasjes wei foar de skatkiste binnen te heljen.¹¹² Dat bedrach giet te koste fan de ynvestearrings yn wenningbou, de renovaasje en oare needsaaklike ynvestearrings.

Sifers fan de Autoriteit Woningcorporaties litte sjen dat yn Nederlân op syn minst 80.000 matich oant tige min ûnderhâlden wenningen binne. Guon wenningen binne sa min dat sloop nedich is. Dêrnjonken binne der hast in heal miljoen wenningen wêrfan't de steat ûnbekend is. Neffens de koepel fan de wenningkorporaasjes Aedes is de situaasje mei feroarsake troch in tekoart oan finansjele middelen by de wenningkorporaasjes.¹¹³

De FNP hat al lang oantrune op it skrassen fan de ferhierdersheffing: yn de Steaten en gemeenterieden troch moasjes en trochdat it kolleezje fan deputearre steaten lobby fiert hat nei De Haach ta. De measte lanlike partijen binne no ek 'om' en hawwe yn har programma's foar de ferkiezings foar de Twadde Keamer fan 2021 pleite foar ôfskaffing en ferleging fan de heffing.¹¹⁴ Mar dochs bleau it yn septimber by in kompromis fan de (demisjonêre) regearingspartijen, wêrmei't de heffing inkeld ferlege wurdt, mei 500 miljoen euro.

III.8.2 Lanlike belestingsregels

It stelsel fan ferskillende belestingen en ôftrekmooglikheden hat in grutte en meastal priisopdriuwend effekt op de wenningmerk. Mei de Hypoteekrinte-ôftrek kin mear liend wurde, wêrtroch minsken hegere prizen betelje kinne. Yn fergeliking mei oare lannen, meie minsken yn Nederlân ekstreem folle liene foar de oankeap fan in hûs. Dat soarget foar in bubbel, dy't yn tiden fan krisis ta grutte risiko's foar de ekonomy liede kin.¹¹⁵

De saneamde 'jubelton', de belestingfrije skinking fan in ton fan âlders of oaren foar de wenning fan in ûnder-fjirtichjierrige begeunstigde driuwt de prizen noch fierder op en makket

¹⁰⁹ Europeeske Kommisje, [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 novimber 2020;

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

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

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

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

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

it foar minder fortúnlike starters noch dreger om in keapwenning te beteljen.¹¹⁶ Dat bliuwt sels it gefal no't de oerdrachtsbelesting foar starters nei nul ferlege is¹¹⁷ en ynvestearders acht persint oerdrachtsbelesting betelje. Keapwenningen binne ek oantreklik foar partikuliere ynvestearders om dêrnei te ferhieren, omdat hierynkomsten net belêst wurde troch de fiskus.

III.8.3 Maksimale hierpriis en puntensysteem

Sosjale hiersektor

Sûnt 2019 leit der in regeling om de ynfloed fan de wearde fan de wenning (WOZ-wearde) op de maksimale hierpriis leger te meitsjen.¹¹⁸ Dy maksimale hierpriis wurdt berekkene mei in puntenstelsel basearre op de fysike eigenskippen fan de wenning en de WOZ-wearde. Mei de hjoeddeistige priisstigings liedt dat derta dat de maksimale hierprizen boppe de grins foar sosjale hier útkomme, en dan meie de wenten – liberalisearre – yn de frije sektor ferhierd wurde. Dêryn jildt dan gjin maksimum mear en kin de ferhierder freegje wat hy of sy wol.

De nije regeling beëaget it gewicht fan de WOZ-wearde yn it puntstelsel ta 33% te beheinen, wêrtroch de maksimale hieren matige wurde. Tsentûzenen hierwenningen yn de frije sektor komme dan ûnder it rezjym fan de sosjale hierwenningen.¹¹⁹ De regeling soe op 1 oktober 2021 yngean, mar op fersyk fan de Twadde Keamer is dat te minste útsteld ta begjin 2022.¹²⁰ De FNP is fan betinken dat De Haach hjir faasje efter sette moat, om húskesmelkers en grutte agressive wenningbelizzers de wyn út de seilen te heljen.

Frije hiersektor

Ek foar de frije hiersektor (wenningen boppe sa'n 750 euro) wurdt yntusken sprutsen oer regulearring, omdat de hieren foar minsken mei in midden-ynkomen yntusken – benammen yn de stêden – net mear te beteljen binne. Minister Ollongren wol ûndersykje oft de hier fan frije sektor hierwenningen beheind wurde kin, sa liet se yn septimber witte. Twa mooglikheden sjocht de minister: (1) it puntenstelsel fan de sosjale hier soe ek foar wenningen yn de frije sektor oant in bedrach fan bygelyks 1000 euro jilde kinne, of (2) it soe ôfhinklik makke wurde kinne fan de WOZ-wearde. It neidiel leit by belizzers en ynvestearders, dy't folle minder freegje kinne foar har wenningen en dan mooglik minder genegen binne om nije wenningen by te bouwen. Ek soe op termyn de priis fan keapwenningen nei ûnderen gean kinne. Op it stuit docht de minister in ferfolchûndersyk om de mooglike gefolgen better yn kaart te bringen.¹²¹

III.9 Europeeske regels en obstakels

Hoewol't de Europeeske Uny sels net echt belied fiert op it mêd fan de húsfêsting, gripe de EU-regels wol yn op it belied yn de ferskillende lidsteaten. Dat giet dan bygelyks om regels dy't diskriminaasje nei nasjonaliteit net tastean of regels op it mêd fan steatsstipe of it frij ferkear fan tsjinsten. Ek binne der ferskate subsydzjeregelingen dêr't by it oanpassen en nij bouwen fan wenningen gebrûk fan makke wurde kin.

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

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

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

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

Sosjale hier en ferbeane steatsstipe?

Yn de Nederlânske wetjouwing is bepaald dat sosjale hierwenningen allinne beskikber komme kinne oan famyljes dy't in ynkommen hawwe fan maksimaal sa'n 40.000 euro.¹²² Ien fan de redenen dêrfan is dat de Europeeske Kommisje de Nederlânske Steat derop oansprutsen hat dat it beskikber stellen fan sosjale hierwenningen oan minsken dy't soks net nedich hawwe in foarm fan net-tastiene steatsstipe wêze kin.

It giet hjir om saneamde Tsjinsten fan Algemiens Ekonomysk Belang¹²³, wêrby't de lidsteaten in grutte beliedsfrijheid hawwe, sa seit it Europeesk Ferdrach en it Protokol dat dêrby heart.¹²⁴ De Europeeske Kommisje hat tsien jier ferlyn syn ynterpretaasje¹²⁵ bekend makke; hoewol't it sa net yn it ferdrach stiet, moat it beskikber stellen fan sosjale en betelbere húsfêsting neffens de Kommisje beheind bliuwe ta kânsearme boargers of sosjaal minder befoarrjochte groepen, oars soe der sprake wêze fan ferbeane steatsstipe. It Europeeske Parlemint hat begjin dit jier in resolúsje¹²⁶ oannaam en hat krityk op de ynterpretaasje fan de Europeeske Kommisje en wol dat húsfêsting minder as in merk sjoen wurdt.

Eigen ferantwurdlikheid Nederlân

Mar net allinne de Europeeske Kommisje kin wat dwaan oan de strikte ynterpretaasje fan steatsstipe yn de sosjale hiersektor. Nederlân sels kin der ek in oare kar yn meitsje.

De Nederlânske regearing hat sels keazen foar in drompel fan sa'n 40.000 euro. In fergelyking mei oare EU-lannen lit sjen dat in oare kar mooglik is. De ôfbeakening fan de groep dy't yn oanmerking komt foar sa'n wenning kin oars. Eastenryk, Frankryk, België, Ierlân en Dútslân differinsjearje nei regio, grutte en gearstalling fan it gesin. Hiel opfallend is dat de drompel yn guon fan dy lannen folle heger leit as yn Nederlân it gefal is: sa is de drompel om yn oanmerking te kommen foar in sosjale hierwenning yn Eastenryk, ôfhinklik fan de regio oant 89.000 euro foar in fjouwerpersoanshúshâlding. Better as oare stêden, slagget it Wenen it stjoer yn hannen te hâlden. It kin dêrtroch betelbere húsfêsting oanbiede yn de foarm fan sosjale hierwenningen, ek foar minsken mei bettere ynkommens. Bykommend effekt is dat dêrtroch de priis fan wenromte yn it algemiens timpere wurdt.¹²⁷ Ek yn Frankryk is de drompel foar guon wenningen folle heger dan yn Nederlân.¹²⁸

Frij ferkear fan tsjinsten en ynformaasjeplichten

Oerheden hawwe op it stuit faak muoite om ynformaasje te sammeljen oer bygelyks de ferhier fan fakânsjewenningen en/of yllegale hotels, mei troch privacy-regels dy't fêstlein binne yn EU-wetjouwing. Fia in regeling yn de Digital Services Act (digitale tsjinstewet) kin it mooglik makke wurde dat platfoarmbedriuwers lykas AirBNB¹²⁹ of booking.com twongen wurde om har gegevens mei de oerheid te dielen. Op dy wize kinne gemeenten better stjoere en effektiver har eigen regels hanthavenje.

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

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

¹²⁴ Europeeske Uny, Ferdrach oangeande de Wurking fan de Europeeske Uny; Europeeske Uny, Protokol (Nr. 26) oer Tsjinsten fan Algemiens Ekonomysk Belang;

¹²⁵ Europeeske Kommisje, 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, oerwaging (11), 20 septimber 2011;

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

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

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

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

EU-subsydzjes en oare stimulânsen

Yn paragraaf III.7 binne al in tal subsydzjeregelingen fan de Europeeske Uny oan bod kaam, dy't helpe kinne om de Fryske wenningfoarried by de tiid te bringen, bygelyks troch subsydzjes foar ferduorsuming. Mar ek beliedsprogramma's lykas New European Bauhaus¹³⁰ en ûndersyk finansiërt út it Horizon Europe-programma kinne helpe by it fernijen fan de Fryske wenningfoarried.

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

Boarnen

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'*, juny 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 septimber 2021;

Binnenlands Bestuur, *'Noord-Holland dreigt met ingrijpen in Castricum'*, 7 septimber 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'*, Financieele Dagblad, 8 july 2021;

Boers, Erwin, *'Commentaar: Gemeente als huurbaas?'*, Leeuwarder Courant, 17 maaie 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 desimber 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 maaie 2019;

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

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

European Committee of Social Rights, *'The relationship between EU law and the European Social Charter'*, 15 july 2014;

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

Europeeske Kommisje, [Recovery and Resilience Facility | European Commission \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/en/press-summaries/Pages/14100.aspx)

Europeesk Parlemint, Resolution of 21 January 2021 on access to decent and affordable housing for all, Nr. 2019/2187(INI), 21 jannewaris 2021;

Europeeske Uny, Ferdrach oangeande de Wurking fan de Europeeske Uny;

Europeeske Uny, Protokol (Nr. 26) oer Tsjinsten fan Algemien Ekonomysk Belang;

Europeeske Kommisje, 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, oerwaging (11), 20 septimber 2011;

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

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

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

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

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Opiny: Bou op it plak dêr't wy wenje wolle'*, 2 septimber 2021;

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

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

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'FNP: Wentebou Goutum net te koste fan greidefûgels'*, 2 april 2020;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'FNP: aksje fan Provinsje yn De Haach tsjin ferhierdersheffing'*, 27 septimber 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Tydlike húsfesting seizoensarbeiders yn provinsjale Omjouwingsfisy'*, 25 septimber 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Grutte romte foar bouwe op 'e doarpen'*, 19 juny 2019;

Fryske Nasjonale Partij (FNP), *'Soarch oer leefberens by húsfesting tydlike wurknimmers'*, 29 jannewaris 2019;

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

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

Gemeente Amelân, Huisvestingsverordening gemeente Ameland 2019, mei bylage;

Gemeente Amelân, Verordening forensenbelasting 2021;

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

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

Gemeente Dongeradeel (fusearre ta Noardeast-Fryslân), Huisvestingsverordening Dongeradeel 2017 (net mear yn wurking), 4 maaie 2017;

Gemeente Eaststellingwerf, Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022, maaie 2017;

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

Gemeente Flylân, Huisvestingsverordening Vlieland 2020;

Gemeente Flylân, Verordening Forensenbelasting Vlieland 2021;

Gemeente Flylân, Woonvisie Vlieland, 16 desimber 2017;

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

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

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

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

Gemeente Opsterlân, *'Rapportage woonvisie 2017-2021 en actualisatie woonvisie'*, mei bylage, 6 april 2021;

Gemeente Skiermuontseach, Huisvestingsverordening 2020-2024;

Gemeente Skiermuontseach, Verordening forensenbelasting 2021;

Gemeente Skiermuontseach, Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+, 22 febrewaris 2017;

Gemeente Skylge, Huisvestingsverordening Gemeente Terschelling 2020-2024;

Gemeente Skylge, Verordening forensenbelasting 2021;

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

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

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

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

Gemeente Tytsjerksteradiel, Woonvisie 2019-2024, maart 2019;

Gemeente Waadhoeke, Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Waadhoeke 2019

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

Gemeente Weststellingwerf, Woonvisie gemeente Weststellingwerf, 27 febrewaris 2017;

Gemeente Zaanstad, Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019;

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

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

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

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

Hoog, Tom de, *'Eerder duurzaam, meer bouwen of beide?'*, GO: Gebiedsontwikkeling, 20 febrewaris 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'*, Financieele Dagblad, 24 septimber 2013;

Houthoff Advocaten, *'Factsheet Opkoopbescherming'*, 9 july 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'*, juny 2020, p. 70-75;

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

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

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

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

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

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

Leeuwarder Courant, *'Friesland wordt grijzer, en dat is slecht nieuws'*, 1 july 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'*, mei bylage, 4 july 2021;

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

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *'Kamerbrief: Aanbieding Rapport Staat van de Woningmarkt 2020'*, mei bylagen, 15 juny 2020;

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

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

Ministers van Economische Zaken en Klimaat en van Financiën, *'Kamerbrief, Vergaderjaar 2020-2021, 21 501-20, Nr. 1626, 27 novimber 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'* oer húsútsettingen Tweebosbuurt Rotterdam, 6 septimber 2021;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omrop Fryslân, *'FNP: Menameradiel moat aktiver statushâlders húsfestje'*, 12 juny 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 jannewaris 2021;

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

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

Provinsje Fryslân, *'Regionale woningbouwafpraak Zuidwest Fryslan 2020-2030'*, mei bylage, 2 maart 2021;

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

Provinsje Fryslân, *'De romte diele: Omgevingsvisie Fryslân 2020'*, 23 septimber 2020;

Provinsje Fryslân, *'Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2020'*, 30 juny 2020;

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

Provinsje Fryslân, *'Afhandeling toezegging 2076 Woningbouw'*, 25 juny 2019;

Provinsje Fryslân, *'Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026'*, 5 febrewaris 2019;

Provinsje Fryslân, *'Woningbouwafspraken provinsje Fryslân en gemeente Leeuwarden'*, 18 desimber 2018;

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

Provinsje Fryslân, *'Verzoek instemmen woningbouwprogramma Ameland 2018-2027'*, 17 july 2018;

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

Provinsje Fryslân, *'Fryslân 2016-2040: Prognose bevolking en huishoudens'*, jannewaris 2017;

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

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

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

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

RIGO Research en Advies, *'Vergunninghouders als urgentie categorie'*, 2 july 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 septimber 2021;

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

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

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

Ryksoerheid, *'Nieuwsbericht: Kabinet steunt aanbevelingen aanjaagteam Roemer'*, 14 desimber 2020;

Sa!, *'Thema Wonen: Opsterland creëert eigen krimp'*, 18 febrewaris 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 febrewaris 2021;

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

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

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Raadgever toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk'*, mei bylagen en modellen Huisvestingsverordening, july 2021;

VNG – Vereniging Nederlandse Gemeenten, *'Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid'*, mei bylagen en model Huisvestingsverordening, 10 maaie 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)'*, july 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-Moasje foar it EFA-Kongres: *Adequate and Affordable Housing in the EU*