

Riedsútstel

Oerlis	: 17 september 2026
Agindapunt	: 4
Status	: Oordeelsvormend
Program	: 8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Eardere behandling	: Byld d.d. 3 september 2026
Ferfolch	: Beslút d.d. 8 oktober 2026
Portefúljuhâlder	: Dhr. E. van Esch
Taheakke	: 1. Huisvestingsverordening 2. Onderbouwing huisvestingsverordening
Saak- en stiknûmer	: 2026040716513/26ZG035811

Underwerp

Huisvestingsverordening

Wy stelle jo foar dit ûnderwerp op 17 septimber 2026 oardielsfoarmjend te behanneljen en op 8 oktober 2026 te besluten om:

1. De Huisvestingsverordening Achtkarspelen 2027 vast te stellen met als ingangsdatum 1 januari 2027.
2. In te stemmen met het vragen van leges en de hoogte hiervan in december in de legesverordening vast te stellen.

Koarte gearfetting

Het doel van het voorstel is om eigen inwoners meer kans te geven op een betaalbare koopwoning in de gemeente Achtkarspelen. Dit doen we door lokale woningzoekenden voorrang te geven op betaalbare nieuwbouwkoopwoningen. Onder betaalbare nieuwbouwkoopwoningen worden nieuwbouwwoningen verstaan onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (peiljaar 2026). Zo voorkomen we verdringing en de negatieve effecten die het kan hebben op de leefbaarheid en willen we sociale relaties en gemeenschappen in stand houden.

Foech ried/kolleezje

De huisvestingsvergunning moet worden vastgesteld door de gemeenteraad vanuit de Huisvestingswet 2014.

Ynlieding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen. Hierdoor is er meer behoefte aan sturing op de woningmarkt. Deze schaarste kon in het verleden niet aangetoond worden, de woningmarkt is veranderd, nu kan de schaarste wel onderbouwd worden.

Histoarje

In het verleden is er wel gesproken over een huisvestingsvergunning en hier is ook ooit een presentatie over gegeven door Companen. Er was echter toen nog geen aantoonbare schaarste, waardoor een huisvestingsverordening op dat moment niet ingevoerd kon worden.

Te berikken effekt

Eigen inwoners voorrang geven op het kopen van een betaalbare koopwoning. Voorkomen van de negatieve effecten van verdringing, door woningzoekenden met een maatschappelijke binding voorrang te geven en het in stand houden/verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen/gemeente.

Argumenten

- 1.1 Zonder in te grijpen nemen de kansen van lokale woningzoekenden af. Door hard te sturen op lokale binding zorgen we er voor dat we zeker weten dat een deel van de woningen ook echt naar lokale huishoudens gaat.
 - 1.2 Het komt de leefbaarheid ten goede als mensen met een binding in het dorp ook kunnen blijven wonen op de plek waar ze graag willen wonen en actief zijn.
 - 1.3 Brengt doorstroming binnen het dorp sneller op gang.
 - 1.4 We grijpen slechts beperkt in op een vrije woningmarkt. Slechts de helft van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen mag worden toegewezen aan lokale woningzoekenden. Bovendien grijp je niet in op de bestaande voorraad. Die blijft altijd voor iedereen beschikbaar.
-
- 2.1 De financiële kosten voor de gemeente worden gedekt middels leges.
 - 2.2 De financiële kosten voor de koper zijn beperkt. De leges zijn slechts een verwaarloosbaar deel van de totale kosten om een woning aan te kopen. Geschatte leges voor deze vergunning liggen tussen de € 50 en € 150.

Alternativen

- Geen huisvestingsverordening invoeren, wetende dat eigen inwoners worden verdrongen op de lokale woningmarkt.
- Zachte sturing, zoals woningbouwprojecten eerst lokaal aanbieden. De zachte en harde sturing (huisvestingsvergunning) kunnen elkaar juist versterken.

Kanttekenings/risiko's

1. *Inwoners zonder binding met Achtkarspelen hebben minder kans op het kopen van een betaalbare nieuwbouwwoning.*
De druk wordt mogelijk hoger in omliggende gemeenten of op de bestaande voorraad. Tegelijkertijd verdringt de gemeente Achtkarspelen op deze manier ook minder huishoudens naar omliggende gemeenten en gaat het om slechts 50% van de betaalbare nieuwbouwkooptoningen.
2. *Er ligt meer verantwoordelijkheid bij marktpartijen om de toewijzing te doen.*
Marktpartijen moeten bij de toewijzing rekening gaan houden met de binding. Echter verzorgt de gemeente de vergunning en hoeven de marktpartijen slechts te toetsen.
3. *Risico op verkoopbaarheid van woningen i.v.m. onbekendheid van de huisvestingsvergunning.*
Verkooptijden kunnen hierdoor oplopen waardoor projectontwikkelaars minder geneigd zijn om mee te werken. Risico hierop is klein aangezien we werken met vruchteloze aanbidding waardoor na een bepaalde termijn (2 maanden) woningen naar alle belangstellenden (ook buiten Achtkarspelen) kunnen gaan.
4. *Minder verhuisbewegingen tussen kernen binnen gemeenten waardoor de dynamiek afneemt.*
Als woningbouw in een bepaald dorp is verhinderd vanwege omstandigheden, maken woningzoekenden uit dat dorp iets minder kans om naar een buurdorp te verhuizen. Al maken zij wel meer kans dan woningzoekenden van buiten de gemeente, vanwege de 50/50 (eigen dorp/eigen gemeente) regeling.

Finânsjes

De kosten van de vergunning worden gedekt door leges. De hoogte van de leges wordt nader bepaald en aan de gemeenteraad voorgelegd in de legesverordening (november). In andere gemeenten kost de vergunning tussen de € 50 en € 150.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Tijdens bewonersavonden en participatiebijeenkomsten wordt steeds door aanwezigen benoemd dat lokale woningzoekenden in hun ogen voorrang moeten krijgen. Bovendien is altijd een van de eerste vragen bij een woningbouwproject of het gaat naar lokale inwoners. Het is dan ook een thema dat leeft onder inwoners.

Meerdere makelaars zijn benaderd voor input, er is echter slechts een beperkte reactie op gekomen.

Kommunikaasje

Op de website van de gemeente wordt een pagina aangemaakt voor de huisvestingsverordening. Ontwikkelaars worden meegenomen tijdens een project. In de Feenster wordt vermeld wanneer de besluitvorming is en de verordening ter inzage ligt.

Yntegraliteit

Beleid en Advies, Burgerzaken, Financiën.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

<i>Wanneer</i>	<i>Wat</i>
Raadsvergadering november	Vaststellen leges
1 januari 2027	Ingangsdatum verordening
Twee jaar na inwerkingtreding	Evaluatie
Vier jaar na inwerkingtreding	De verordening vervalt wanneer niet besloten wordt om te verlengen.

Evaluaasje

Evaluatie volgt in het tweede jaar na inwerkingtreding.

Buitenpost, 12 mei 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Konseptriesbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026,
punt nr.: 4;

Beslút:

1. De Huisvestingsverordening Achtkarspelen 2027 vast te stellen met als ingangsdatum 1 januari 2027.
2. In te stemmen met het vragen van leges en de hoogte hiervan in december in de legesverordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 8 oktober 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc