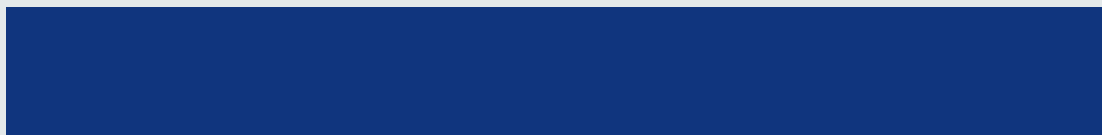


Rapport

# Verkenning huisvestingsverordening Noardeast-Fryslân

Gemeente Noardeast-Fryslân



# Verkenning huisvestingsverordening Noardeast- Fryslân



Gemeente Noardeast-Fryslân



Datum 6 september 2023

Opdrachtgever: Gemeente Noardeast-Fryslân

Contactpersoon: Melissa Papa

Nadere inlichtingen: Wouter Schepers; wouter.schepers@rigo.nl 0619178856

Projectnummer: P46730

Foto voorblad: Joachim Kohler (CC BY-SA 4.0)



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11  
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

# 1 Inleiding

In het coalitieakkoord 'Ferbûn mei de mienskip' (2022) hebben de coalitiepartijen uitgesproken dat ze graag een huisvestingsverordening willen vaststellen. De coalitiepartijen willen onder andere inwoners met een sociaaleconomische binding aan het gebied een steuntje in de rug bieden en in bepaalde gevallen voorrang verlenen. Tijdens It Petear van 16 februari 2023 is er een informerende bijeenkomst over de huisvestingsverordening aan de gemeenteraad geweest. Daar is geconstateerd dat de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de instrumenten nader onderzocht diende te worden, om het belang van deze instrumenten te beoordelen en ook de invoeringsmogelijkheden te inventariseren. In deze memo is een verkenning gemaakt naar de verschillende instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt en of deze mogelijk en wenselijk zijn in de context van Noardeast-Fryslân. Hieronder het overzicht van onze inventarisatie. In deze memo lichten we nader toe hoe we tot deze conclusies zijn gekomen.

Zoals te zien in figuur 1 adviseren wij om alleen de (binnenkort op grond van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplichte) urgentieverordening in te voeren. Hier wordt in regionaal verband al invulling aan gegeven. De tabel laat zien welke instrumenten de Huisvestingswet bevat, op welke grond deze moeten worden onderbouwd voordat ze kunnen worden ingevoerd (schaarste en/of leefbaarheid) en wat ons advies is met betrekking tot de invoering van het instrument. De negatieve adviezen bij de overige instrumenten zijn voornamelijk gebaseerd op weinig aanleiding (in het geval van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, lokale binding en vitale beroepen), weinig onderbouwingsmogelijkheden (bijvoorbeeld de opkoopbescherming) of een afweging over proportionaliteit (verhouding tot de kosten) en/of er andere instrumenten misschien beter kunnen sturen (in het geval van de woningvoorraadbeheer en toeristische verhuur).

Figuur 1 Overzicht instrumenten, onderbouwing en advies over invoering

Instrument	Verplichte onderbouwing nodig op basis van...		Advies	Samenvatting overweging advies
	...Schaarste	...Leefbaarheid		
<b>Woonruimteverdeling</b>				
<b>Lokale binding</b>	✓	✗	✗	Geen noodzaak- verhuizingen zijn voornamelijk al binnen de gemeente
<b>Vitale beroepen</b>	✓	✗	✗	Geen nut en noodzaak- er is geen aantoonbare schaarste aan vitale beroepen
<b>Urgentieverordening</b>	✗	✗	✓ verplicht	Wordt met de regiewet verplicht. Regionaal afstemmen is wenselijk met het oog op urgenten-verdeling
<b>Woningvoorraadbeheer</b>	✓	✗ Wordt ✓ na wetswijziging	✗	Kan ook gestuurd worden via andere paden, dat scheidt de inzet van capaciteit voor monitoring en handhaving
<b>Opkoopbescherming</b>	✓	✓	✗	Er is geen aanleiding en het middel lijkt niet proportioneel. Er zijn weinig aankopen en met de verplichte uitzonderingen is de impact naar verwachting klein.
<b>Toeristische verhuur</b>	✓	✓	✗	Verstandiger om te sturen met andere instrumenten met het oog op de benodigde inzet.
<b>Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek</b>	✗	Gr. Sted. Probl.	✗	Deze problematiek speelt niet in de gemeente dus nut en noodzaak missen en de maatregel is niet proportioneel

## 1.1 Leeswijzer

Allereerst beschrijven we beknopt de werking en de verwachte aankomende wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 in hoofdstuk 2. Vervolgens doen we in hoofdstuk 3 een quick scan van de schaarste in de gemeente Noardeast-Fryslân. Schaarste vormt de grondslag van veel instrumenten in de huisvestingsverordening en is daarmee een belangrijke voorwaarde voor de invoering van onderdelen van de huisvestingsverordening in de gemeente. In hoofdstuk 4 zoomen we in op de verschillende instrumenten uit de Huisvestingswet en bespreken we een aantal overwegingen en aanbevelingen. In hoofdstuk 5 volgt een conclusie.

# 2 De Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten handvatten om te sturen op de woningmarkt. Dit gaat via het vaststellen van een huisvestingsverordening, welke 4 jaar geldig is. De verordening bestaat uit verschillende, optionele, instrumenten. Het werkt met een vergunningsstelsel, waardoor een woning niet verhuurd of bewoond kan worden zonder een huisvestingsvergunning. Ten eerste bestaat de instrumentenkoffer uit het instrument woonruimteverdeling. Hierbij worden er regels opgesteld die betrekking hebben op de verdeling van woningen. Deze regels gaan over voorrang voor bepaalde groepen en wie daarbinnen boven wie gaat. Dit gaat in de praktijk over de sociale voorraad en zou worden uitgevoerd door de woningcorporaties (Thús Wonen en Wonen Noordwest-Friesland). Ten tweede kan ook het woningvoorraadbeheer gereguleerd worden. Hiermee kan splitsen, omzetting, samenvoeging en onttrekking van woningen vergunningplichtig worden gemaakt. Ten derde kan ook opkoopbescherming worden ingevoerd, waardoor woningen niet zonder vergunning verhuurd kunnen worden na aankoop. Daarnaast kan toeristische verhuur gereguleerd worden met een registratieplicht, een nachtcriterium en een vergunningplicht. Tot slot kan er met inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek eisen worden gesteld aan de aard van het inkomen, kenmerken van de huurder. Op dit laatste punt zal in deze memo niet worden ingegaan, aangezien dit een uiterst redmiddel is bij zeer ernstige problematiek. Hier is in de gemeente Noardeast-Fryslân geen sprake van.

Al deze instrumenten moeten worden onderbouwd door aan te tonen dat het bijdraagt aan het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of om de leefbaarheid van de openbare ruimte te behouden. Bij vernieuwing (na 4 jaar) moet dit opnieuw worden aangetoond.

Omdat het ingrijpen met de huisvestingswet inbreuk maakt op verschillende grondrechten, zoals vrijheid van vestiging en eigendomsrecht, is er een zware motivatieplicht nodig bij de inzet van deze publiekrechtelijke instrumenten. Ook dient de nut, noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de inzet van het instrument aangetoond te worden. Een op het oog simpel instrument kan daardoor soms lastig in te voeren zijn in een gemeente.

## 2.1 Nieuwe wetgeving

De Minister zette voor de val van het Kabinet in op verschillende stukken nieuwe wetgeving welke impact hebben op de huisvestingsverordening. Het is nog onzeker of de Tweede Kamer de voorstellen die er liggen, zal doorzetten. In de tekst hieronder nemen we aan dat dat het geval is.

Ten eerste wordt er een wijziging van de Huisvestingswet<sup>1</sup> verwacht, die bij invoering een aantal nieuwe onderdelen introduceert:

- Woonruimteverdeling (alle onderdelen met een verplichte onderbouwing op basis van schaarste)
  - o Een voorrang voor woningzoekenden met vitale beroepen wordt toegevoegd (onderbouwing van schaarste en dus monitoring is nodig).
  - o Ruimte voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding wordt uitgebreid naar 50% van de vergunningen (dit was 25%).
  - o Vergunning benodigd om in nieuwbouw sociale koop (tot €355.000) te wonen, welke alleen bij een bepaald inkomen wordt verleend.
- Woonruimtevoorraadbeheer (omzetten, splitsen en onttrekken):
  - o Onderbouwing op basis van leefbaarheid wordt mogelijk.
- Toeristische verhuur:
  - o Regels die de gemeente invoert moeten aan het ministerie worden gemeld
  - o Verhuurplatforms krijgen de verantwoordelijkheid om verhuurders zonder registratie, verhuurders die het nachtcriterium hebben overschreven of verhuurders met een verbod niet te publiceren.

Verder moet schaarste en de structurele aanpak om schaarste tegen te gaan ook in de woonvisie te worden onderbouwd. Ten slotte wordt ingevoerd dat voor vaststelling van de huisvestingsverordening advies van de provincie gevraagd moet worden.

Daarnaast is er een nieuwe wet in voorbereiding die ook effect heeft op de Huisvestingswet 2014. De Wet versterking regie volkshuisvesting (ook wel de Regiewet)<sup>2</sup> heeft de volgende consequenties voor de huisvestingsverordening:

- Verplichte urgentieregeling in verordening (en dus daarmee wordt de huisvestingsverordening verplicht) met daarbij:
  - o Verplichte categorieën (zie figuur 2, deze kunnen nog veranderen door middel van een ministeriële regeling);
  - o Verboden weigeringsgronden. Dit zijn verboden redenen om een huisvestingsvergunning niet te geven, zoals de burgerlijke staat van de aanvrager of inkomenseisen;
  - o Afspraken over verdeling urgenten over de woningmarktregio (deze wordt door de provincie bepaald);
  - o Monitoringsplicht van urgenten;
  - o Mogelijk een verplichting de particuliere sociale huur onder het bereik van de huisvestingsverordening te scharen.
- De Regiewet introduceert een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor de beleidskeuzes van woonruimteverdeling (de uitvoering hiervan komt in de huisvestingsverordening).

---

<sup>1</sup> Kamerstuk 36190 Wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

<sup>2</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting>

Figuur 2 Verplichte categorieën urgenten op basis van de wet Regie

Categorieën urgenten
Mantelzorger en mantelzorgontvangers
Ernstig chronisch zieken en/of woningzoekenden met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking
Woningzoekenden die uitstromen na intramuraal verblijf
Uitstroom dakloze personen uit de maatschappelijke opvang
Uitstroom slachtoffers huiselijk geweld
Opvang slachtoffers mensenhandel
Uitstroom uit beschermd wonen instelling
Uitstroom uit klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstroom uit jeugdzorg
Uitstroom uit forensische zorg met verblijf
Uitstroom uit instelling voor detentie en jeugddetentie
Uitstroom sekswerkers uit seksbranche

### 3 Schaarste

In dit hoofdstuk kijken we, aan de hand van een inventarisatie op basis van bestaand onderzoek en een aanvullende WoOn<sup>3</sup>-analyse, of er in Noardeast-Fryslân gesproken kan worden van schaarste. Zoals hierboven al benoemd, is schaarste en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten daarvan een van de grondslagen om grondrechten in te perken met instrumenten uit de Huisvestingswet.

Hoewel verschillende instrumenten ook onderbouwd kunnen worden aan de hand van leefbaarheid, is onze ervaring dat dit in de praktijk ingewikkeld is om dit overtuigend te doen. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van data over leefbaarheid en de complexiteit van het aantonen van een verband tussen leefbaarheid en problemen in de woningvoorraad. Alleen in hele uitzonderlijke gevallen is ‘hard’ te maken dat bijvoorbeeld opkoopbescherming leidt tot directe leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimte. Onze focus ligt daarom op schaarste.

Het kunnen onderbouwen van schaarste is dus fundamenteel voor het invoeren van de Huisvestingsverordening. Dit korte onderzoek geeft een eerste inzicht in de haalbaarheid van de inzet van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt.

#### Gebruikte data

Onze analyse is gebaseerd op een RIGO analyse aan de hand van het WoON2021 en beschikbaar, bestaand onderzoek, zoals het rapport over de vraagdruk woningbouwcorporaties van Planbureau Fryslân, de Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân van KAW, het regiorapport Noord-Friesland van NVM, de hittekaart van BPD en gemeentedata over het aantal transacties en de nieuwe eigenaren (belegger of niet). De gegevens uit sommige van deze bestaande onderzoeken zijn hier en daar al wat verouderd aangezien deze tussen 2020 en 2023 zijn

<sup>3</sup> Het WoON – ofwel Woononderzoek Nederland – is de grootste landelijke enquête gericht op de huisvestings situatie en woonwensen van huishoudens.

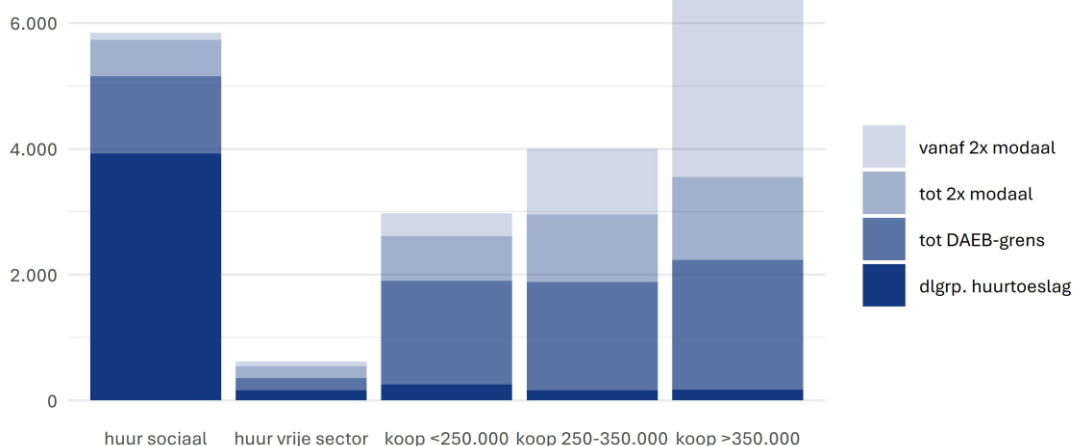


uitgekomen. De woningmarkt is erg veranderlijk en cijfers kunnen daardoor snel achterhaald zijn. Zo zien we bijvoorbeeld dat door nationale regelgeving en veranderende rentestanden het aantal opgekochte woningen sinds 2021 landelijk sterk daalt. Verouderde cijfers geven dus niet altijd het complete beeld. Uit het WoON2021 zijn deze onderzoeken daarom verrijkt met recentere cijfers die samen met de bestaande data en kennis van de woningmarkt in zijn geheel een goed beeld schetsen van de schaarste in de gemeente. Het WoON2021 is een grootschalig enquêteonderzoek dat inzicht geeft in onder meer de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland. Iedere drie jaar worden iets meer dan 45.000 personen ondervraagd, wat een goede basis geeft om met behulp van weegfactoren voor iedere gemeente in Nederland een woonanalyse te maken. Voor Noardeast-Fryslân hebben we een analyse gemaakt van de huisvestingssituatie, de vraag en het aanbod.

### 3.1 Huidige woonsituatie

Van de 19.810 huishoudens in Noardeast-Fryslân woont 29% in een sociale huurwoning. 3% huurt in de vrije sector en de rest van de huishoudens bezit een koopwoning. Van de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens woont 84% in een sociale huurwoning. 12% is in het bezit van een koopwoning en slechts 3% van deze doelgroep huurt in de vrije sector. Het lijkt er dus niet op dat de laagste inkomens bij gebrek aan goedkope huisvesting aangewezen zijn op de duurdere vrije sector. Er lijkt sowieso weinig sprake van ‘scheef wonen’, want bovenop de 67% van de sociale huurwoningen die aan de huurtoeslag doelgroep worden verhuurd wordt nog eens 21% aan de doelgroep met een inkomen tot de DAEB-grens verhuurd. Ook in de koopsector is er een logische verdeling naar inkomen. 64% van de goedkope koop (tot €250.000) wordt bewoond door huishoudens met een inkomen die ook recht geeft op een sociale huurwoning, terwijl de koopwoningen uit de prijsklasse €250.000 tot €350.000 en met name die van boven de €350.000 vaker door de hogere inkomensgroepen worden bewoond.

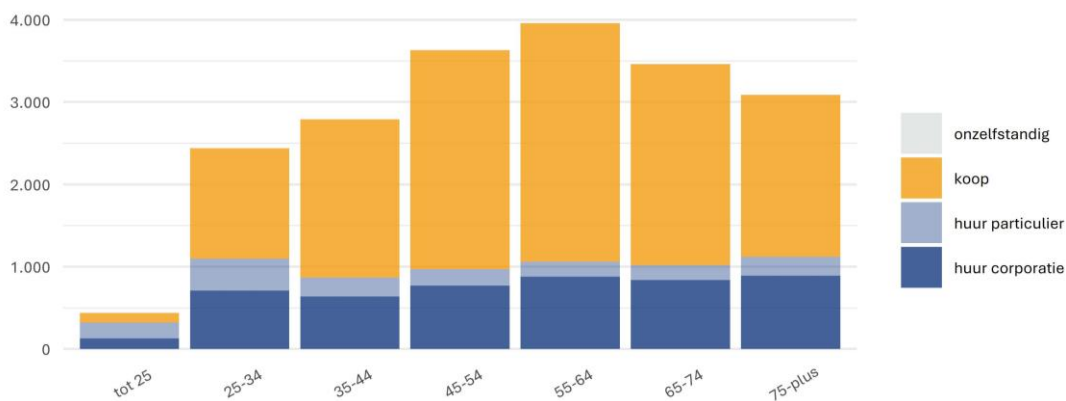
Figuur 3: Bewoning naar segmenten



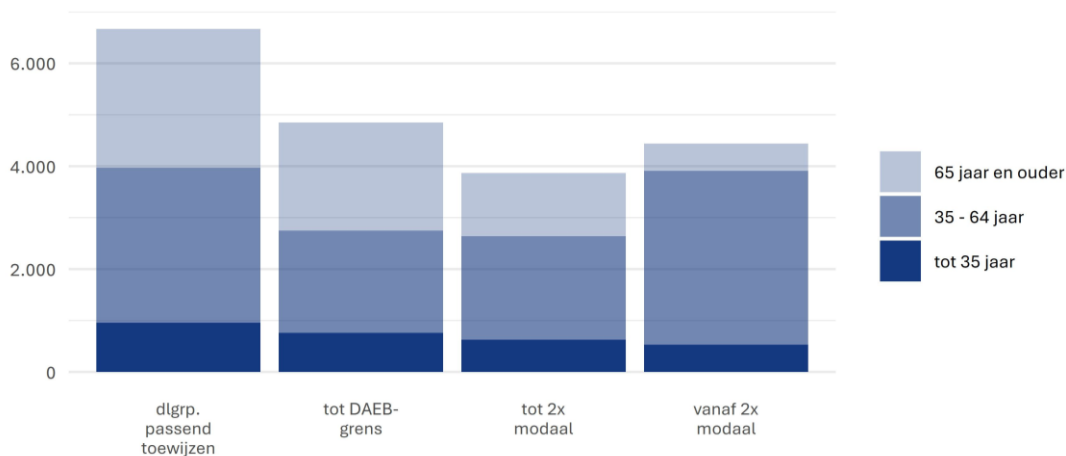
Een derde van de huishoudens in Noardeast-Fryslân is ouder dan 65 jaar. In Nederland is dit gemiddeld 20,2%. Noardeast-Fryslân is dus erg vergrijsd en dit zal het komende decennium naar alle waarschijnlijkheid nog toenemen aangezien de groep 55-64 jarigen het grootst is in de gemeente. Van de 65-plussers behoort 41% tot de doelgroep voor passend toewijzen (de zogenaamde primaire doelgroep) en nog eens 32% heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. Toch huurt slechts 26% van de 65-plussers bij een corporatie, terwijl meer

dan twee derde van de 65-plussers een koopwoning bezit. Voor starters ligt dit aandeel een stuk lager, maar vergeleken met andere delen van het land wonen jongeren tot 25 jaar met 27% vaak in een koopwoning. Voor de groep 25-34 jarigen is dit aandeel zelfs 55% - ondanks dat 59% nog een inkomen heeft dat recht geeft op een sociale huurwoning. Dit aandeel woningeigenaren blijft toenemen per leeftijdsklasse van 10 jaar tot 73% voor de 45-54 en 55-64 jarigen.

*Figuur 4: Leeftijd huishouden naar bewoning*



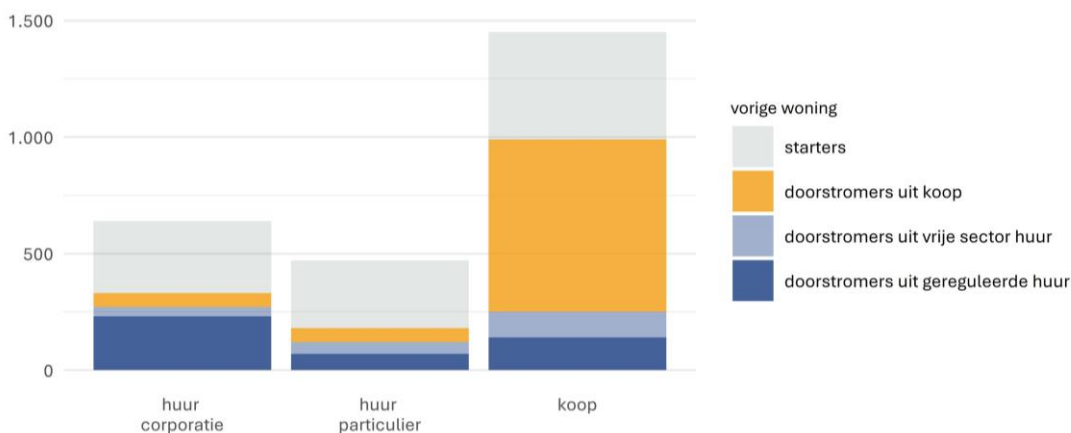
*Figuur 5: Doelgroepen naar leeftijdsklasse*



Ook als er naar de doorstroming wordt gekeken valt op dat starters vaak al hun wooncarrière in een koopwoning beginnen. Bewoners van een sociale huurwoning verhuisden in 52% van de verhuizingen naar een andere sociale huurwoning, 16% stroomde door naar de vrije huursector en 32% naar een koopwoning. Vanuit de vrije huur stroomt 55% door naar een koopwoning en eenmaal in een koopwoning verhuist men slechts in 14% van de verhuizingen naar een huurwoning. De helft hiervan gaat naar de sociale huursector en de andere helft naar de particuliere huursector.

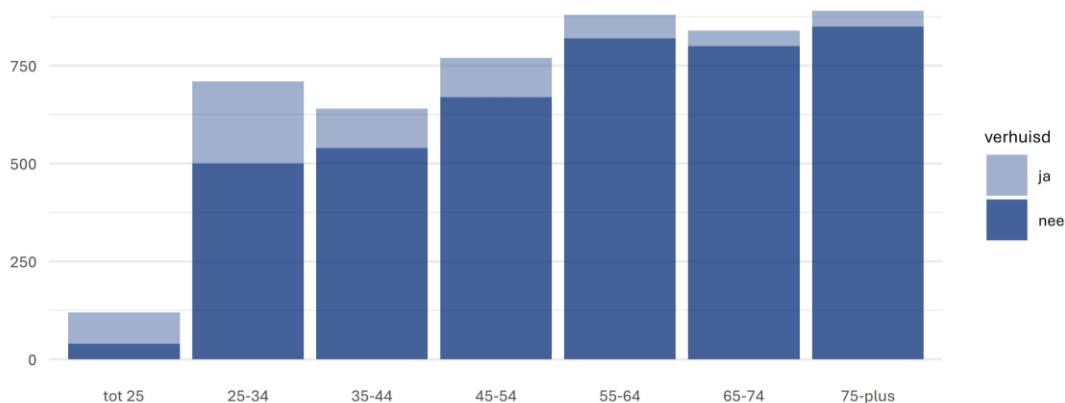


Figuur 6: Doorstroming per woningsegment



Figuur 6 laat de laatste verhuizing van de huishoudens zien en zegt niets over hoelang huishoudens er al wonen. In onderstaande figuur wordt daarom gekeken of huishoudens in de sociale huursector recent zijn verhuisd. Dit is een periode van maximaal 2 jaar. In deze periode is 13% van de huishoudens in de sociale huursector verhuisd. Zoals men zou verwachten is dit aandeel vele malen hoger voor de jongere leeftijdsklassen. Twee derde van de jongeren tot 25 jaar in een sociale huurwoning zijn recent verhuisd en voor de 25 tot 34 jarigen is dit ook nog 30%. Hierna neemt dit aandeel per hogere leeftijdsklasse af tot respectievelijk 16%, 13%, 7%, 5% en 4%. Uit figuur 6 bleek dat van alle huishoudens die bij hun laatste verhuizing – ook die van meer dan 2 jaar geleden – naar de sociale sector verhuisden 48% een starter was. 36% verhuisde binnen de sociale huursector, 6% verhuisde vanuit een woning in de particuliere sector en 9% vanuit een koopwoning. Exclusief de starters is dus 70% van de huishoudens in de sociale sector verhuisd vanuit een andere sociale huurwoning. Dit kan ook worden verwacht voor de recent verhuisden zoals zichtbaar in figuur 7. Dit aandeel zal wel iets afnemen bij de oudere leeftijdsklassen, omdat zij minder vaak in een sociale huurwoning wonen.

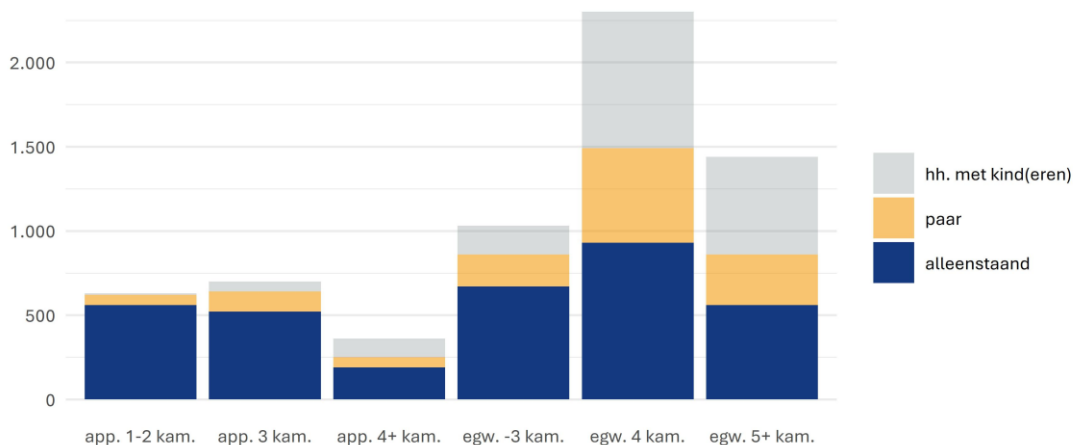
Figuur 7: Doorstroming binnen de sociale huursector



Bij schaarste en een gebrek aan doorstroming komt krap – niet-passend - wonen vaker voor. Huishoudens met kinderen kunnen vanwege de schaarste moeilijker doorstromen naar een geschikte woning. In Figuur 8 wordt daarom gekeken naar hoe de huishoudens in Noardeast-Fryslân wonen. Wat opvalt is dat 80% van de huishoudens met kinderen in een eengezinswoning met minstens vier kamers woont en slechts 10% in een appartement. Van deze huishoudens met kinderen in een appartement woont ook nog eens 61% in een

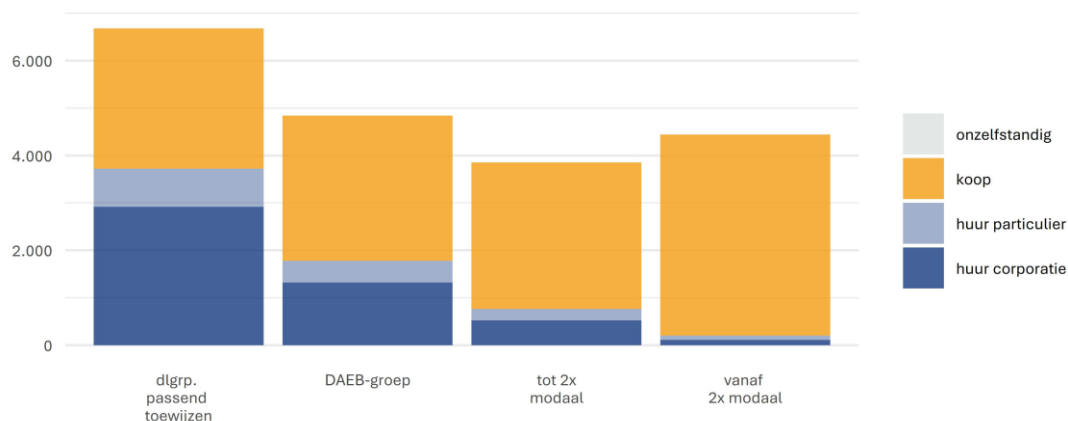
appartement met tenminste 4 kamers. Van ‘krap wonen’ is dus niet echt sprake in Noardeast-Fryslân. Ruim wonen komt wel voor. Zo wordt 39% van de eengezinswoningen met minstens 5 kamers door alleenstaanden bewoond. Hierbij moet echter wel worden verteld dat dit grotendeels komt doordat alleenstaanden meer dan de helft van de huishoudens vertegenwoordigen. Relatief gezien valt het ruim wonen wel mee, want 16% van de alleenstaanden woont in zo’n eengezinswoning met minstens 5 kamers. Voor paren en huishoudens met kinderen ligt dit aandeel met respectievelijk 23% en 33% hoger.

*Figuur 8: Krap of ruim wonen*



Naast krap of ruim wonen kan het ook zo zijn dat de verkeerde doelgroepen in de verkeerde segmenten wonen. In Figuur 9 is nogmaals te zien dat de koopsector in Noardeast-Fryslân groot is en zelfs voor de laagste inkomensklasse bereikbaar is. De huishoudens met een inkomen tot 2x modaal of vanaf 2x modaal wonen ook grotendeels in de koopsector, maar toch woont een deel hiervan scheef in een corporatiewoning. Verder valt op dat de particuliere huursector het vaakst bewoond wordt door de laagste inkomensdoelgroep. Dit hoeft echter niet te betekenen dat deze groep door schaarste in de sociale huursector genoodzaakt zijn om in de particuliere huursector te huren aangezien in de particuliere huursector ook huren van onder de liberalisatiegrens kunnen worden gevraagd.

*Figuur 9: Doelgroepen naar bewoning*



### 3.2 Vraag en aanbod

In Figuur 10 is de vraag naar en het aantal recent betrokken woningen in Noardeast-Fryslân weergegeven. Het recent betrokken aantal woningen geeft voor het bepalen van woningmarktdruk een beter beeld dan het aanbod aangezien het daadwerkelijk betrokken aantal woningen ook de door doorstroming vrijgekomen woningen weerspiegelt en bovendien ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

Er vallen een paar dingen op:

- Vraag naar en recent betrokken is groter voor grondgebonden woningen dan appartementen

Dit is een gevolg van de woningvoorraad die voor 76% uit eengezinswoningen bestaat.

- De vraag naar woningen is groter dan het aantal recent betrokken woningen.

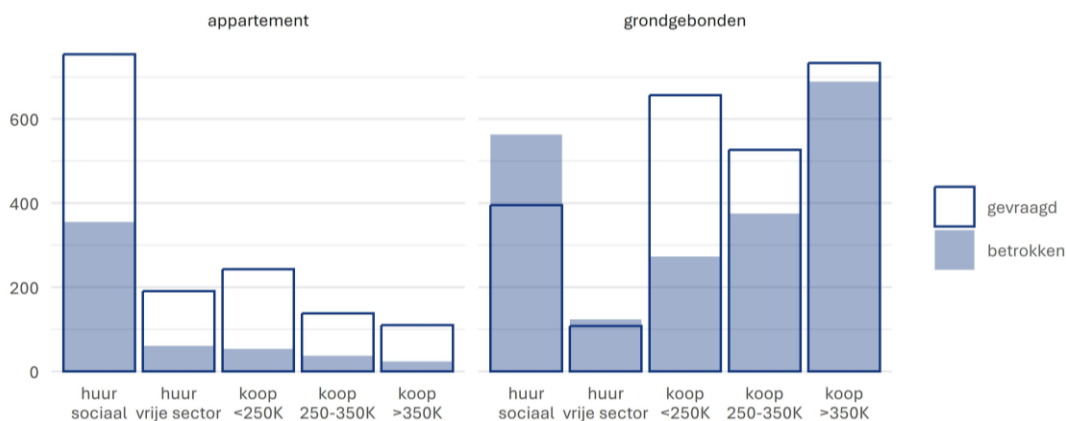
Ongeveer 3.850 huishoudens willen binnen twee jaar verhuizen, terwijl 2.550 huishoudens nog geen twee-en-een-half jaar in hun huidige woning in Noardeast-Fryslân wonen. Het is echter logisch dat de vraag groter is dan het aantal recent betrokken woningen aangezien er meer mensen zijn die aangeven te willen verhuizen dan dit daadwerkelijk doen. Dit kan ook veroorzaakt worden doordat het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

- Verschillen tussen gevraagd en betrokken zijn groter voor appartementen en goedkopere grondgebonden woningen.

Er is de komende twee jaar veel meer vraag naar appartementen en ook betaalbare grondgebonden woningen dan de huidige verhuisstroom zou voorspellen. De grootste verschillen zijn te zien in de sociale huur appartementen en de grondgebonden koopwoningen onder de €250.000. Als alternatief zie je dat er daarom meer sociale grondgebonden huurwoningen zijn betrokken. Een reden voor deze grote vraag naar appartementen kan de vergrijzing en huishoudensverdunning in Noardeast-Fryslân zijn.

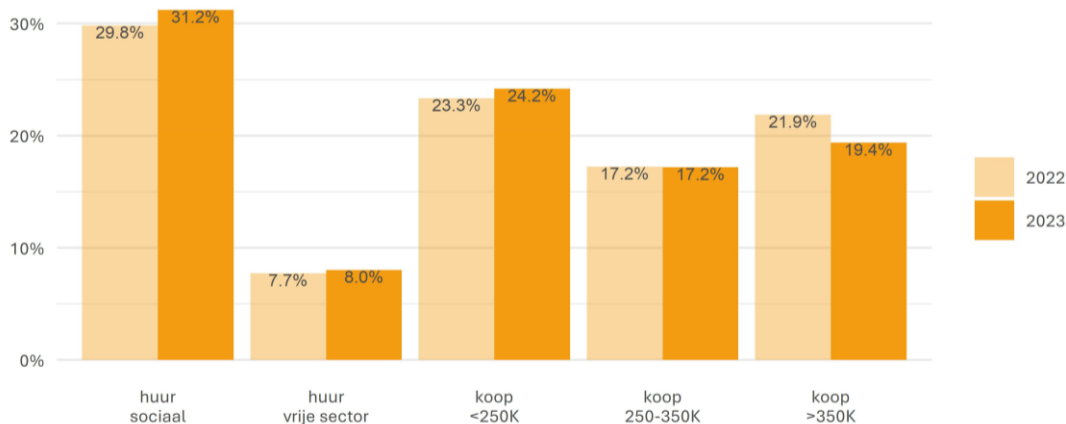
Dat er meer huishoudens een grondgebonden sociale huurwoning betrokken dan het aantal huishoudens dat hiernaartoe wilt verhuizen geeft weer dat huishoudens bij gebrek aan een woning in hun gewenste woningsegment (appartementen en betaalbare grondgebonden woningen) naar een grondgebonden sociale huurwoning zijn verhuisd. Ondanks dat de vraag om eerder genoemde redenen dus altijd groter is dan het aantal huishoudens dat daadwerkelijk verhuist, valt er hierdoor wel degelijk wat zeggen om te sturen op meer appartementen in het algemeen en grondgebonden woningen in het goedkoopste koopsegment.

Figuur 10: Vraag van en betrokken woningen naar segment



Aan de hand van weegfactoren is ook voor 2023 gekeken naar welke segmenten huishoudens willen verhuizen. In onderstaande figuur is te zien dat er in 2023 relatief gezien iets meer vraag is in de sociale huursector en de goedkope koop. De vraag in de vrije huursector heeft ook een iets groter aandeel dan in 2022. Dit gaat volledig ten koste van de vraag in de duurste koopsector, want het aandeel vraag in de prijsklasse van €250.000 tot €350.000 blijft gelijk.

Figuur 11: Gewenste segment 2022 en 2023



Dat er t.o.v. 2022 in 2023 minder vraag is naar koopwoningen in het duurste segment kan verklaard worden uit een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt. In Figuur 12 is de bestedingsruimte weergegeven voor beide jaren. In de linker figuur is weergegeven hoeveel procent van de huishoudens in Noardeast-Fryslân die willen verhuizen een woning van een bepaalde prijs kunnen betalen. In de rechter figuur is hetzelfde gedaan met enkel de huishoudens die een koopwoning zoeken. Deze groep heeft financieel een betere positie en dus zie je dat de percentages hoger liggen. In beide figuren ligt de lijn van 2023 lager dan die van 2022. Ongeveer 5% minder huishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen, kunnen in 2023 een woning van minstens €350.000 betalen ten opzichte van 2022. Voor de prijsklasse van €250.000 tot €350.000 is dit verschil ook bijna 5% en voor de goedkoopste koop zijn de verschillen kleiner. Er moet wel bij worden vermeld dat deze daling in de bestedingsruimte deels een gevolg kan zijn van de vergrijzing en de daling van het huishoudinkomen als gevolg van pensionering.

Figuur 12: Bestedingsruimte woningzoekenden in Noardeast-Fryslân



### Samenvattend

De particuliere huursector in Noardeast-Fryslân omvat slechts 3% van de huishoudens. De meeste huishoudens wonen in een koopwoning (68%) of een sociale huurwoning (29%) en in 76% van de gevallen gaat dit om een grondgebonden woning. Ook jongeren wonen relatief vaak al in een koopwoning. 43% van de starters koopt direct een woning en eenmaal een eigenwoningbezitter wordt er niet snel verhuisd naar een huurwoning. 86% van de huiseigenaren blijven na een verhuizing namelijk in de koopsector wonen.

Ook voor huishoudens met een inkomen dat nog recht geeft op een sociale huurwoning is de koopsector toegankelijk. 12% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag wonen in een koopwoning en van de huishoudens met een iets hoger inkomen - dat nog wel recht geeft op een sociale huurwoning – woont 79% in een koopwoning. Dit zijn niet enkel kleine woningen. 80% van de huishoudens met kinderen woont in een eengezinswoning met minstens 4 kamers. Ruim wonen komt wel voor. 39% van de eengezinswoningen met minstens 5 kamers worden bewoond door alleenstaanden.

Meer dan de helft van de huishoudens in Noardeast-Fryslân is alleenstaand en in combinatie met de vergrijzing zou dit een reden kunnen zijn voor de toenemende vraag naar appartementen. Naast de vraag naar appartementen is er ook vraag naar betaalbare koop (tot €250.000). Aan de daling van de bestedingsruimte van woningzoekenden is te zien dat woningzoekenden in 2023 minder te besteden hebben dan in 2022.

Al met al is de woningvoorraad in Noardeast-Fryslân zeer toegankelijk te noemen. Huishoudens wonen ruim, en ook jongeren en huishoudens met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning hebben toegang tot een koopsector. Wel is te zien dat de bestedingsruimte in 2023 afneemt ten opzichte van 2022 en dat de vraag naar appartementen – in het algemeen maar met name in de sociale huur – en betaalbare grondgebonden koopwoningen toeneemt.

### 3.3 Sociale huur

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Noardeast-Fryslân schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van de rapporten van Planbureau Fryslân<sup>4</sup> en andere, door de gemeente aangeleverde gegevens over de woonruimteverdeling. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting. De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: aanbod, vraag en slaagkansen.

Er zijn 4.637 sociale huurwoningen in de gemeente. In de jaren 2020 en 2021 werden er 757 woningen aangeboden, dit is 16% van de totale voorraad. De meeste van deze woningen waren grondgebonden (449 woningen) en vielen in de huurklasse tot de 1<sup>e</sup> aftopgrens<sup>5</sup> (484 woningen). Slechts een klein deel van de verhuringen lagen boven deze grens (52 woningen). Het aanbod weerspiegelt de voorraad. Er werden 295 woningen verhuurd aan de 25% actiefst woningzoekenden (De 25 procent woningzoekenden die het vaakst gereageerd hebben). In vergelijking met alle verhuringen werd er aan deze actieve groep relatief meer goedkope woningen toegewezen. Er werd voor deze groep minder verhuurd in Dokkum en regionale kernen zoals Oosternijkerk en Hallum en meer in overige kernen zoals Niawier, Hantum en Brantgum.

De reactiegraad is tussen 2018 en 2022 gestegen van gemiddeld 25 naar gemiddeld 52 reacties per advertentie. In vergelijking met het gemiddelde in de provincie (gemiddeld 81 reacties per woning) is dit vrij laag. Er zijn vooral veel reacties op grondgebonden woningen tot de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens in stedelijke kernen. Het aanbod sluit hier grotendeels goed op aan, al lijkt de vraag naar duurdere sociale huurwoningen en woningen in Dokkum relatief groter dan het aanbod.

De slaagkans is met 11,2% een van de hoogste in de provincie (zie figuur 13), al is deze wel afgenomen in de afgelopen jaren. Deze slaagkans is het hoogste voor de 25% actiefst woningzoekenden (17,8%). De actiefst woningzoekenden zijn dus ook relatief succesvol in vergelijking met minder actief zoekenden. In de gehele provincie is slaagkans onder actief woningzoekenden is het hoogste voor 65-plussers (37,7%) en het laagst voor 23-minners (11,6%). De leeftijdscategorie 23 tot 35 jaar is zowel de grootste groep actief woningzoekenden als de grootste groep geslaagden. Deze groep heeft een slaagkans van 15%.

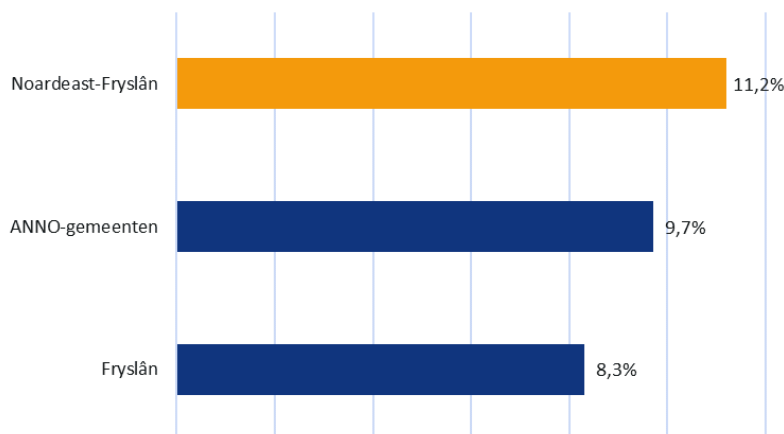
---

<sup>4</sup> FSP: Vraagdruk woningbouwcorporaties Noardeast-Fryslân, 2022 & PF: Vraagdruk woningbouwcorporaties Fryslân, 2023.

<sup>5</sup> Deze grens was €619,01 in 2020 en €633,25 in 2021. In 2023 ligt de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens op €647,19



Figuur 13 Slaagkans in de gemeente in vergelijking met andere, FSP, 2022



Afgelopen jaren is de inschrijfduur voor alle woningtypen en huurklassen toegenomen, gemiddeld met tien maanden. Er is een relatief (in vergelijking met de provincie) lange inschrijfduur voor de categorieën nultreden grondgebonden woningen, gestapelde woningen met een lift en woningen met een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Het gaat voor deze woningcategorieën om kleine aantallen in aanbod in de gemeten jaren.

Op basis van het bovenstaande zijn er weinig signalen dat er sprake is van een hoge mate van schaarste in de gemeente, al neemt deze wel toe de laatste jaren. Zo is de slaagkans in de sociale huursector een van de hoogste in de provincie, terwijl het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning een van de laagste is. Ook lijkt het erop dat de actief woningzoekenden relatief eenvoudig slagen (17,8%) en dat dus actief zoeken loont. Hoewel er misschien sprake is van enige krapte (er is immers een wachttijd) betekent dit niet per definitie dat woningen ook daadwerkelijk schaars zijn, of dat groepen verdrongen worden.

### 3.4 Koopwoningen

We hebben ook schaarste in de koopsector onderzocht aan de hand van een aantal indicatoren van druk op de woningmarkt<sup>6</sup>. We onderzochten onder andere de transactieprijsontwikkeling en de stand van het actuele aanbod.

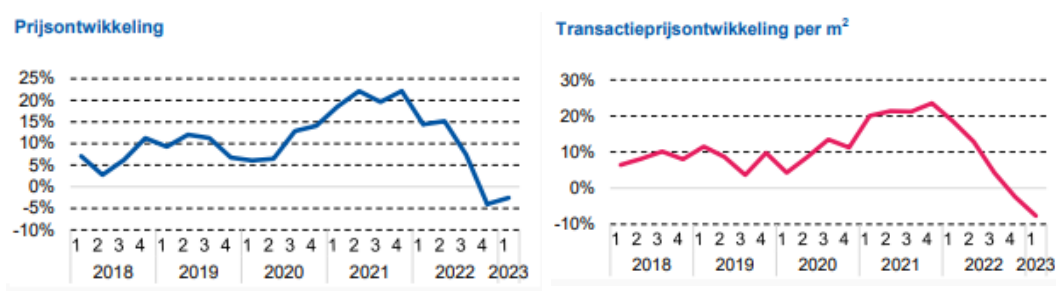
In 2022 werden er volgens de BPD hittekaart<sup>7</sup> 473 woningen verkocht met een gemiddelde prijs van €276.700. De gemeente Noardeast-Fryslân staat op plek 332 van de 344 gemeenten met druk op de woningmarkt. Er is dus relatief weinig druk. Desondanks kan er, ondanks een relatief lage druk, nog steeds sprake zijn van absolute krapte (in categorieën woonruimte).

<sup>6</sup> KAW: Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân, 19 juni 2020

<sup>7</sup> BPD: Hittekaart 2023: Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog. BPD is een vastgoedontwikkelaar die jaarlijks de koopwoningmarkt in kaart brengt.

De jaarlijkse monitoring van de woningmarkt laat zien dat de krapte op de woningmarkt was toegenomen in 2022 ten opzichte van 2021. Er was vooral meer vraag dan aanbod tussenwoningen, hoekwoningen en tweekappers. Het aantal transacties daalde en gemiddelde de verkoopprijs steeg in 2022 ten opzichte van 2021. Sinds het derde kwartaal van 2022 is er een daling van de verkoopprijzen te zien<sup>8</sup>. Ook in de regio Noord-Friesland is dit het geval (zie figuur 14). Daarnaast zijn er in het eerste kwartaal van 2023 minder woningen verkocht en staan er meer woningen te koop in vergelijking met een jaar eerder<sup>9</sup>. In vergelijking met omliggende gemeenten staan er meer woningen in gemeente Noardeast-Fryslân te koop in het segment tot €350.000 (de NHG-grens van 2022). Hoewel er een tijd meer krapte te zien was op de koopwoningmarkt lijkt dit de afgelopen kwartalen weer wat bekoeld te zijn.

Figuur 14 Ontwikkeling mediane verkoopprijs en ontwikkeling verkoopprijs per m<sup>2</sup> in Noord-Friesland



### 3.5 Particuliere huur

Tenslotte kijken we naar de particuliere huursector. Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. We onderzoeken dit segment aan de hand van data die beschikbaar is, het actuele aanbod.

Volgens de woningmarktmonitor uit 2023 zijn ook in de particuliere huursector de vierkante meterprijzen wat gestegen. In de gemeente is dit een stijging van gemiddeld €1.801 per vierkante meter in 2021 naar €2.493 per vierkante meter in 2022. Appartementen hadden in 2022 de hoogste vierkante meterprijs (€2.635 per m<sup>2</sup>) en deze woningsoort is ook het sterkst in prijs gestegen (€1.240 tussen 2021 en 2022). Dit zou kunnen zijn doordat er weinig appartementen zijn en het dus gaat om kleine aantallen. Ook voor het aanbod gaat het om kleine getallen. In maart 2023 stonden er 7 woningen te huur op Funda. Op 14 juni 2023 waren dit 8 woningen. Deze werden allemaal aangeboden onder €1.300 per maand.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat het aanbod in dit segment zeer klein is en daarom per definitie schaars. Er is verder onderzoek nodig om hier meer over te kunnen zeggen.

<sup>8</sup> BPD: Hittekaart 2023: Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog.

<sup>9</sup> NVM: Marktinformatie koopwoningen Noord-Friesland, 2023.

## 4 Instrumenten en advies

In dit hoofdstuk maken we kort een verkenning per instrument om te bezien of deze onderbouwd kan worden in de woningmarkt van Noardeast-Fryslân. Per instrument koppelen we dit ook aan de overweging van nut, noodzaak en proportionaliteit.

### 4.1 Woonruimteverdeling

In de huisvestingsverordening kunnen regels over woonruimteverdeling worden opgenomen. Deze regels bepalen dat er een huisvestingsvergunning nodig is om in (categorieën van) panden te wonen. De vergunningen kunnen met voorrang aan bepaalde groepen worden verleend. Zo kan er 50% van de vergunningen met voorrang worden verleend aan mensen met een sociaal of economische binding aan de woningmarktregio. De helft hiervan kan met voorrang worden verleend aan lokale binding (dus aan een gemeente of kern). In de nieuwe Huisvestingswetwet die recent is aangenomen in de Tweede Kamer wordt het mogelijk om voor de volledige 50% aan mensen met een lokale binding voorrang te geven. Daarnaast kan met de nieuwe wet ook voorrang worden gegeven aan mensen met schaarse, vitale beroepen en kan een huisvestingsvergunning verplicht gesteld worden voor bewoning van nieuwbouw sociale koopwoningen. Ten slotte wordt een urgentieregeling verplicht (en daarmee dus ook de huisvestingsverordening).

Regels voor woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening moeten worden onderbouwd aan de hand van schaarste van goedkope woonruimte (sociale huur). Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. In theorie kunnen de regels ook voor particuliere huur (en na de wetwijziging ook nieuwbouw sociale koop tot €355.000) gelden, maar dit brengt doorgaans een groot uitvoeringsvraagstuk met zich mee, doordat er op de particuliere huurmarkt veel meer actoren zijn, dit de nodige extra monitoring en handhaving met zich meebrengt, ook omdat de vergunningverlening niet – zoals bij corporaties vaak gebruikelijk is - gemandateerd kan worden.

#### **Nut, noodzaak, proportionaliteit**

Bij invoering van een nieuw vergunningsstelsel komt een stevige behoefte in capaciteit kijken om te monitoren, vergunningen af te geven en te handhaven. Met name als dit regels voor de particuliere sector betreft en dus mandaat geven niet mogelijk is. Daarbij komt dat veel van deze regels ook in informele samenwerking en afstemming met de woningcorporaties kunnen worden gemaakt. Let wel, de huisvestingsverordening is de exclusieve plaats waar formele regels die gaan over woningvoorraadverdeling mogen worden vastgelegd. Dit kan dus niet via prestatieafspraken of andere akkoorden worden vastgesteld. De woningcorporaties hebben echter al vaak een eigen systeem van toewijzing en hier kan ook in samenspraak (zonder formele vastlegging van afspraken) vorm aan worden gegeven. Ambtelijk zijn er geen signalen afgegeven dat de wijze waarop de corporaties momenteel uitvoering geven aan de woonruimteverdeling, niet in lijn is met de gemeentelijke wensen. Dat roept de vraag op wat het opnemen van toewijzingsregels in een verordening toevoegt aan de huidige praktijk.

Het beeld dat nu leeft is dat een groot gedeelte van de huurders gewoon uit de eigen gemeente komt. Toewijzen aan mensen met een sociale, economische of maatschappelijke binding is dus waarschijnlijk overbodig. Ook ervaart de gemeente geen probleem met schaarste aan

vitale beroepen. Ten slotte wordt er in regionale context gewerkt aan een urgentieverordening, waardoor aan deze verplichting die met de Regiewet komt, al wordt voldaan. De noodzaak voor woningvoorraadverdelingsregels is dus niet duidelijk aan te tonen.

## 4.2 Woningvoorraadbeheer

De gemeente kan ook sturen op het gebruik van de woningvoorraad middels woningvoorraadbeheer. Deze sturing kan vorm krijgen door het onttrekken, samenvoegen of omzetten van aangewezen categorieën van woonruimte en woningvorming vergunningplichtig te maken. Daarnaast kan het splitsen van een gebouw in appartementsrechten vergunningplichtig worden gemaakt. De redenatie is dan dat bij onttrekking, maar ook bij samenvoeging en omzetting schaarse woonruimte voor een bepaalde doelgroep verloren gaat. Ook hier moet de grondslag voor invoering liggen in schaarste, al is dat naar verwachting bij de wetwijziging ook mogelijk op basis van leefbaarheid. Sturing op woningvoorraadbeheer kan ook via de ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan kunnen namelijk ook regels met betrekking op woningvoorraadbeheer worden opgenomen. Wel moet dan worden aangetoond dat de regels ruimtelijk relevant zijn<sup>10</sup>.

### Nut, noodzaak, proportionaliteit

Wij adviseren op basis van deze inventarisatie om niet te sturen op woningvoorraadbeheer middels de huisvestingsverordening. Er zijn in het geval van deze gemeente andere instrumenten die meer voor de hand liggen als de wens er is om woningvoorraadbeheer meer te reguleren. Zo werkt de gemeente aan recreatiebeleid, waarmee onttrekking voor recreatieve doeleinden wordt gereguleerd. Daarnaast kan, indien gewenst, ook via het bestemmingsplan worden gestuurd op woningvoorraadbeheer. Dit is een alternatief voor het sturen middels de huisvestingsverordening waarvoor geen nieuw vergunningsstel hoeft te worden opgetuigd, wat veel organisatorische capaciteit kost. Ook geldt hier dat onze verwachting is dat schaarste aan koopwoningen in de gemeente niet eenvoudig te onderbouwen is. Dat bemoeilijkt het invoeren van deze maatregel. Het kleine aanbod aan appartementen suggereert ten slotte dat woningsplitsing wenselijk zou kunnen zijn om in een eventuele vraag te kunnen voorzien, dus regulering hiervan zou averechts kunnen werken.

## 4.3 Opkoopbescherming

Een gemeente kan er vanaf 1 januari 2022 voor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Concreet is het na invoering van de opkoopbescherming de koper van een (aangewezen) goedkope en middeldure woning verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum.

### Nut, noodzaak, proportionaliteit

Tussen 2018 en 2023 werden in de gemeente Noardeast-Fryslân 121 woningen gekocht door bedrijfsmatige investeerders. Dit is ongeveer 3% van alle transacties. Particulieren waren

---

<sup>10</sup> Bij de invoering van de Omgevingwet wordt dit via het omgevingsplan.

verantwoordelijk voor 3.449 aankopen (95%). Van de 121 woningen werden er 35 gekocht van een andere bedrijfsmatige investeerder en 49 woningen werden gekocht van particulieren. Het is niet duidelijk hoeveel van deze in het goedkope of middeldure segment vallen. Dit zijn de woningen die met de opkoopbescherming gereguleerd zouden zijn. Andersom kochten particulieren 78 woningen van bedrijfsmatige investeerders. Het opkopen van woningen door investeerders speelt dus bijna niet in de gemeente. Integendeel - er worden meer woningen gekocht door particulieren van bedrijfsmatige investeerders dan andersom. Hierdoor is de noodzaak van de maatregel beperkt.

Tegenover de maximaal 49 woningen tussen 2018 en 2023 die met de opkoopbescherming gereguleerd hadden kunnen worden staat een vergunningsstelsel wat veel capaciteit kost om op te bouwen, uit te voeren en te handhaven. Uit een eerste doorrekening (zie volgende pagina) blijkt dat ook bij een beperkt aantal gevallen per jaar (8) de kosten kunnen oplopen naar ruim €10.000 / jaar. Daarbij zijn de vierjaarlijkse externe kosten voor het opstellen van een verordening inclusief onderbouwing (eveneens zo'n €10.000/keer) en de ambtelijke inzet hierbij nog niet meegenomen.

Naast deze capaciteitseis zijn er ook nog uitzonderingsgevallen waarbij een vergunning altijd moet worden verleend (bijvoorbeeld als er verhuurd wordt aan familieleden), waardoor de impact van de maatregel verder daalt.

Verder zien we landelijk dat sinds de ophoging van de overdrachtsbelasting in 2021 het aantal opkopen voor verhuur sterk is gedaald en ook de hogere rente en de regulering van de middenhuur (o.a. aanpassing puntenstelsel) door de rijksoverheid zorgt voor een daling in het aantal opkopen. Kortom: het is minder interessant geworden om woningen te kopen en vervolgens te verhuren. Ook de opkoopbescherming door leefbaarheid of schaarste worden onderbouwd. De quick scan van schaarste in Noardeast-Fryslân toont aan dat de verwachting is dat dit matig te onderbouwen is.

## Eerste raming kosten inzet Opkoopbescherming

**JAAR 1**

**OPKOOPBESCHERMING**

**Aannames t.a.v. aantallen verhuurder en controles**

	Aantal verhuurders	Aantal geplande controles (jaar)		
		Gepland Controlekans	Aantal	N.a.v. signaal/ melding Aantal
Vergunningplichtige verhuurders	8	50%	4	2
		<b>Subtotaal</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Totaal</b>	<b>8</b>			<b>6</b>

### Doorrekening

	Totaal Uren / jaar	Uitgesplitst naar functie		
		Toezicht	Juridisch	Vergunning
Vergunningverlening (incl. Bibob)	74			74
Juridisch procedures vergunningen	20		20	
Toezicht	11	11		
Aanschrijving	9		9	
Dwangsom	1	1		
Invordering (incl. Bibob)	1	1		
Juridisch procedures handhaving	7		7	
<b>Totaal</b>	<b>123</b>	<b>13</b>	<b>36</b>	<b>74</b>

Formatie: 0,1 fte 0,0 0,0 0,1

€ 7.002

**JAAR 4**

**OPKOOPBESCHERMING**

**Aannames t.a.v. aantallen verhuurder en controles**

	Aantal verhuurders	Aantal geplande controles (jaar)		
		Gepland Controlekans	Aantal	N.a.v. signaal/ melding Aantal
Bestaande vergunningen	32	33%	11	5
Vergunningplichtige verhuurders	8	50%	4	2
		<b>Subtotaal</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Totaal</b>	<b>8</b>			<b>6</b>

### Doorrekening

	Totaal Uren / jaar	Uitgesplitst naar functie		
		Toezicht	Juridisch	Vergunning
Vergunningverlening (incl. Bibob)	98			98
Juridisch procedures vergunningen	20		20	
Toezicht	42	42		
Aanschrijving	34		34	
Dwangsom	4	4		
Invordering (incl. Bibob)	2	2		
Juridisch procedures handhaving	27		27	
<b>Totaal</b>	<b>228</b>	<b>49</b>	<b>81</b>	<b>98</b>

Formatie: 0,2 fte 0,0 0,1 0,1

€ 12.921



#### 4.4 Toeristische verhuur

De Huisvestingwet biedt een publiekrechtelijk instrument om te sturen op toeristische verhuur van woonruimte. Het feit dat mensen een tweede woningen aankopen is moeilijk te voorkomen. Men is er in principe vrij in om een woning aan te kopen, en deze niet voor permanent verblijf te gebruiken. Ook de toeristische verhuur van woonruimte levert in veel gevallen geen onwenselijke situatie op wanneer de woonruimte kort, tijdelijk en aan een beperkt aantal gasten wordt verhuurd, zo is de gedachte van de wetgever<sup>11</sup>. De wetgever ziet toeristische verhuur van woonruimte zelfs als een aanvulling op de gastvrijheidseconomie en wil dat dit voldoende kansen krijgt. Een verbod op de verhuur van een tweede woning ligt dan ook niet voor de hand, en het hebben van een tweede woning is ook niet tegen te gaan.

Wel is er de Wet toeristische verhuur van woonruimte om de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Daartoe kan de gemeente een eenmalige registratieverplichting voor aanbieders van toeristische verhuur, een nachtencriterium (eventueel met meldingsplicht) en een vergunningplicht voor de feitelijke verhuur instellen. De wet toeristische verhuur kan ook worden ingezet op basis van leefbaarheidsproblematiek. Daar geldt wel weer dat er in de praktijk best een beleving kan zijn dat toeristische verhuur de leefbaarheid aantast, maar dat de effecten ervan (denk aan het geluid van rolkoffers in de straat) maar lastig aan te tonen zijn, simpelweg omdat de registratie van dit soort overlast meestal nauwelijks voorhanden is en een causaal verband moeilijk aan te tonen is<sup>12</sup>.

##### **Nut, noodzaak, proportionaliteit**

Op het toeristische verhuurplatform Airbnb zijn in de gemeente 202 aangeboden (vakantie)woningen te vinden. Verder zijn er 171 woningen met een adres gebonden recreatievergunning. Dit is 0,8% van de voorraad in de gemeente (20.965 woningen). In 2020 voerde het Kadaster, in opdracht van KRO-NCRV, een onderzoek<sup>13</sup> uit over tweede woningaankopen Nederland. Daarin werd geconcludeerd dat landelijk 2,2% van de woningvoorraad een tweede woning betreft. Het aantal in de gemeente ligt dus onder dit gemiddelde. Verder wordt er gewerkt aan het beleidskader logiesaccommodaties. Dit zou een alternatief kunnen zijn voor regulatie via de huisvestingsverordening, waardoor een vergunningsstelsel en de benodigde capaciteit die daarbij komt kijken wordt bespaard.

#### 4.5 Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmgp)

De problematiek waarvoor de Wbmgp bedoeld is, speelt niet in de gemeente. Gezien de zwaarte van dit instrument en de stevige benodigde onderbouwing raden wij dit instrument af.

## 5 Conclusie

De huisvestingsverordening wordt met invoering van de Regiewet verplicht, met als minimale onderdeel regels met betrekking tot urgentieverlening. Regionaal wordt hieraan al invulling

---

<sup>11</sup> Zie Kamerstukken 33 009, nr. 12.

<sup>12</sup> VNG: Handreiking toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk.

<sup>13</sup> KRO-NCRV (2022) Pointer: Meer Nederlanders kopen tweede woning, vooral Waddeneilanden populair.

geven. De invoering van de verplichte huisvestingsverordening met urgentieregeling zou een natuurlijk moment kunnen zijn om aanvullende regels in de verordening op te nemen om meer te kunnen sturen op de woningmarkt. In deze memo hebben we een aantal overwegingen voor invoering van instrumenten benoemd.

Deze eerste verkenning laat zien dat invoering van aanvullende instrumenten waarschijnlijk minder voor de hand liggen met het oog op de nut, noodzaak en proportionaliteit en de mogelijkheid tot onderbouwing. Er zijn vragen bij de wenselijkheid van deze maatregelen en ook de noodzaak om te sturen is in veel gevallen niet nadrukkelijk aanwezig. Daarnaast is de impact van sturing via de huisvestingsverordening naar verwachting klein. Het uitvoeren en handhaven van een nieuw vergunningsstelsel vraagt capaciteit van de gemeente en de sturing op de woningmarkt kan investeringen ontmoedigen. Niet alleen kan er via andere, bestaande, wegen efficiënter gestuurd worden, de inzet aan capaciteit die de huisvestingsverordening vraagt weegt ons inziens niet op tegen de meerwaarde ervan. Ten slotte is het te bezien of gekomen kan worden tot een juridisch houdbare onderbouwing op grond van schaarste en/of de leefbaarheid. Daarbij is het goed om te realiseren dat de verordening voor maximaal 4 jaar kan worden vastgesteld. Daarna moet elk instrument opnieuw worden onderbouwd, inclusief de bijbehorende onderzoekskosten.

Een alternatieve mogelijkheid is om te verkennen met welke andere instrumenten gestuurd kan worden om eventuele problemen op de gemeentelijke woningmarkt aan te pakken. Zo is er meer regulering via het bestemmingsplan mogelijk, kan het recreatiebeleid mogelijkheden bieden voor het aanpakken van problemen in toeristische verhuur en kan er met nieuwbouw ook gestuurd worden op de woningvoorraad.

RIPO