



It Petear Raadsavond Huisvestingsverordening



19 oktober 2023

| Wouter Schepers

Inhoud presentatie

- Vraagstelling
- Druk op de woningmarkt
- De Huisvestingswet
- Instrumenten: wat is wijsheid?

Vraagstelling

“Is het verstandig dat de gemeente Noardeast-Fryslân een huisvestingsverordening opstelt en zo ja, waar dient deze zich dan op te richten?”



Thuis Nieuws Sport Simmer TV Radio Podcasts Dossiers

Wachttijden sociale huurwoningen in noordoosten ook snel toegenomen: "Het is een groot probleem"

RTV NOF

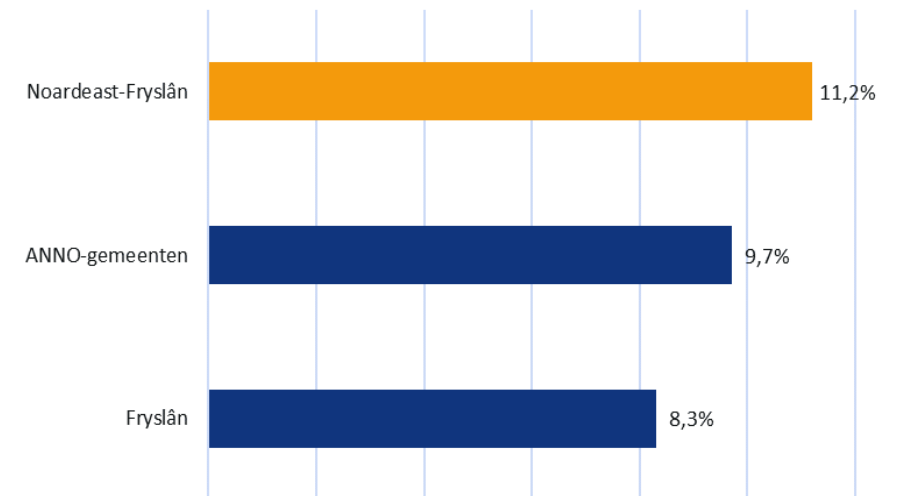
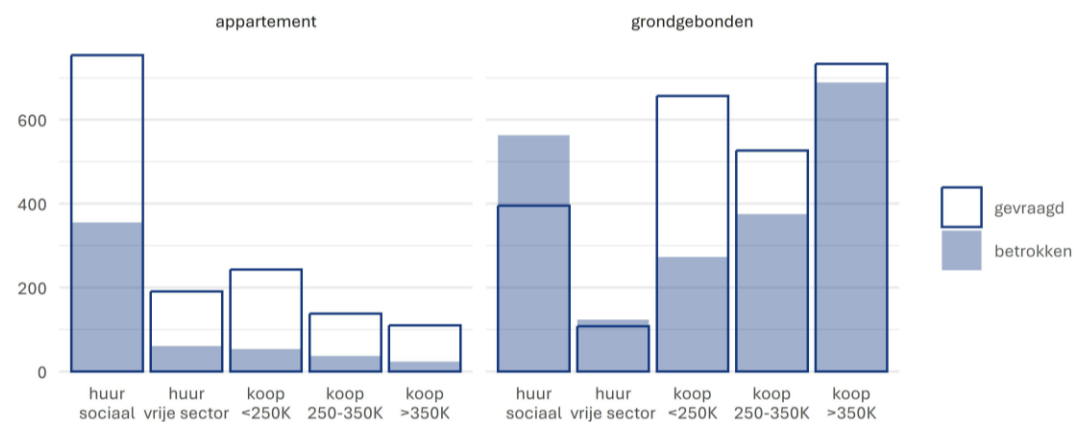
1 september, 12:51 • 3 minuten leestijd



© RTV NOF, Ben de Jager

Druk op de woningmarkt

- In vrijwel alle segmenten meer vraag dan aanbod
- Slaagkansen in de sociale huur alleen relatief goed





Er mag veel niet... en dat komt door (grond)rechten



- Gw: Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid (art. 22)
- Gw: Gelijke gevallen, gelijk behandelen
- Gw: Recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven
- BW: Eigendomsrecht / contractvrijheid
- EVRM: Vrijheid van vestiging
- EU Dienstenrichtlijn: Vrij verkeer van diensten (= ook mogen verhuren)
- EU: Vrij verkeer van kapitaal (= ook vrij kunnen investeren in vastgoed)

De Huisvestingswet

- Gemeenten kunnen een huisvestingsverordening opstellen
- Mag alleen als schaarste (of soms leefbaarheidsproblemen) kan worden aangetoond
- Maximale werkingsduur 4 jaar (tijdelijk)
- Gekoppeld aan een vergunningstelsel
- Verbreding huisvestingsverordening zorgt voor steeds meer spanning / raakt belangen / juridiseert



Leeswijzer
Huisvestingswet 2014



Urgentieverordening

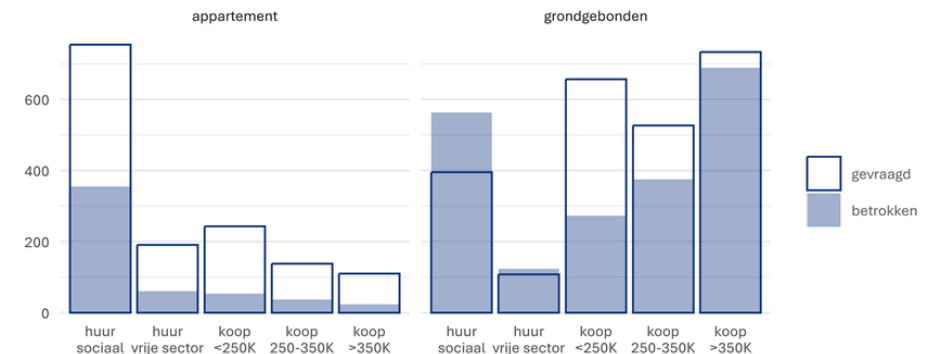
- Wordt verplicht als Regiewet is aangenomen
- Daarom al regionaal traject
- **Conclusie: gaat er komen**

Woonruimteverdeling (WRV)

- Wordt nu uitgevoerd door woningcorporaties
- Er is sprake van schaarste
- Tevredenheid met uitvoering WRV-beleid door corporaties
- Opnemen WRV-regels in verordening lost probleem niet op
- **Conclusie: niet nodig**

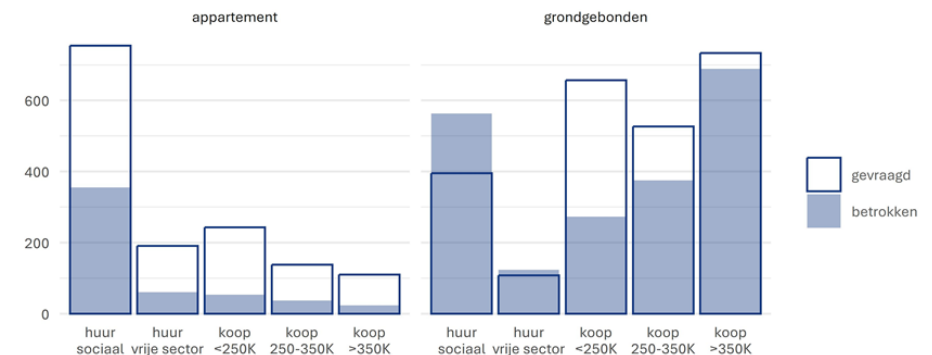
Woningvoorraadbeheer

- Maakt het mogelijk te sturen op bijvoorbeeld splitsing en samenvoeging van woningen
- Alleen in geval van schaarste
- Zeker in duurdere grondgebonden koop lastig aan te tonen
- Ruimtelijke lijn biedt een goed alternatief zonder schaarste onderzoek
- **Conclusie: beter alternatief beschikbaar**



Opkoopbescherming

- Er zit zeker druk op de goedkope koop
- Opkopen komt eigenlijk maar beperkt voor (maximaal 6 per jaar, negatief saldo)
- Verwachting is dat dit er minder worden
- Kosten eenmalig en structureel
- **Conclusie: proportioneel?**



Toeristische Verhuur

- Registreren en (vervolgens) beperken vakantieverhuur
- In ongeveer 1% van de voorraad (ruim onder landelijk gemiddelde)
- Leefbaarheid als grondslag voor sturing
- Momenteel geen data beschikbaar ter onderbouwing
- Beleidskader Logiesaccommodaties in ontwikkeling
- **Conclusie: niet mogelijk / alternatieven beschikbaar**

Concluderend....

- In de gemeente Noardeast-Fryslân is er sprake van druk op de woningmarkt
- En doen zich bijbehorende effecten voor (denk aan wachttijden sociale huur, prijsontwikkeling in de koop, etc.)
- Het instrumentarium uit de Huisvestingswet biedt daarvoor geen oplossing
- Maar wat kan dan wél?

Zorgen dat woningen...	Beleid / Samenwerking / Onderhandeling	Privaatrecht	Publiekrecht
Gerealiseerd worden...	Woonvisie/ Omgevingsvisie	Woningbouwakkoorden	Omgevingstafels
	Woningbouwprogrammering en prioritering (type, prijs, doelgroep)		Prestatieafspraken
	Stimuleren kleinere, bijzondere of tijdelijke woonvormen		Gronduitgiftebeleid
	Zelf woningen bouwen...?		Best. plan & doelgroepenverordening (soc. huur en koop, middenhuur, CPO)
			Vereveningsfonds (feitelijk afkoop van realisatie)
Beschikbaar blijven...	Leegstandaanpak	Maatwerkafspraken: o.a ketting en antispeculatiebeding (verbod op verkoop binnen een bepaalde tijd na nieuwbouw, bv. 5 jaar) en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw.	Gronduitgiftebeleid
			Best. plan & doelgroepenverordening
			Anterieure overeenkomst
			Exploitatieplan
			Opkoopbescherming
			Bescherming tegen toeristische Verhuur: Huisvestingsverordening (Hvv)
Woningvoorraadbeheer: Hvv			
			Leegstandsverordening
Bij de "juiste" doelgroep komen...	Informele woonruimteverdeling		WRV: Hvv (soc. en part. huur)
Betaalbaar blijven...	Startersleningen/ Terugkoop- en verkoopregelingen	Woningbouwakkoorden	Gronduitgiftebeleid (DAEB)
		Maatwerkafspraken	Prestatieafspraken
In veerkrachtige wijken staan...	Herstructurering		Wbmgp
	Wijkaanpak/ Gebiedsprogramma's		Prestatieafspraken
Een beetje goed bewoond en geëxploiteerd worden...		Afspraken over uitstroom uit instellingen (soc./ part.)	Verhuurvergunning (goed verhuurderschap) (aanstaande)
			Aanpak woonoverlast
			Woningvoorraadbeheer: Hvv

Vragen?

