

Beantwoording raadvraag D66

Vraag

Wij zijn op zoek naar een aantal hoofdstukken in de huisvestingverordening en de reden van het ontbreken in het document:

HOOFDSTUK 5. Gereserveerd [Woningtoewijzing private gereguleerde huur]

HOOFDSTUK 6. Gereserveerd [Woningtoewijzing private niet-gereguleerde huur]

HOOFDSTUK 8. Gereserveerd [Woningvoorraadbeheer]

HOOFDSTUK 9. Gereserveerd [Opkoopbescherming]

HOOFDSTUK 10. Gereserveerd [Regulering toeristische verhuur]

Antwoord

Zoals in de Huisvestingsverordening staat benoemd, betreffen dit 'gereserveerde' hoofdstukken. We hebben gebruik gemaakt van een modulaire modelverordening, waarin de diverse sturingsinstrumenten die de wet biedt om te sturen op woningtoewijzing en woningvoorraadbeheer, zijn opgenomen. In de regio Noord-Veluwe is ervoor gekozen om (vooralsnog) alleen de toewijzing van sociale huurwoningen en nieuwbouw sociale koopwoningen te reguleren. Mocht het op een later moment wenselijk zijn om ook andere sturingsinstrumenten in te zetten, dan kunnen de gereserveerde hoofdstukken hiervoor worden benut.

Tijdens een thema-avond met de raad op 30 mei 2024 hebben we de reikwijdte van de nieuwe Huisvestingsverordening besproken met de raad. Tijdens deze bijeenkomst is uiteengezet waarom wij voorstellen om de andere sturingsinstrumenten (nog) niet op te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening. De onderbouwing van die keuzes is opgenomen in de memo "principes en uitgangspunten nieuwe Regionaal afgestemde Huisvestingsverordening", welke voorafgaand aan die thema-avond met de raad is gedeeld. Een kopie van dit memo is bijgesloten bij deze beantwoording (*bijlage 1*).

Om dit memo niet in zijn geheel te herhalen, volgt hieronder een beknopte weergave van de keuze waarom het betreffende sturingsinstrument niet is opgenomen in de Huisvestingsverordening.

- *Woningtoewijzing private gereguleerde huur en private niet-gereguleerde huur*
Sturing op deze segmenten is niet bij voorbaat uitgesloten. Wel hebben we aangegeven dat we nut en noodzaak om te sturen op deze segmenten eerst nader willen verkennen. Vanwege de grote druk op de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gereguleerde huur, kan het wenselijk zijn om ook particuliere eigenaren te laten bijdragen. Het inzetten van dit sturingsinstrument brengt echter een grote uitvoeringsopgave met zich mee, denk aan het inrichten van een vergunningstelsel en investering in gemeentelijk toezicht en handhaving. Reden om dit eerst regionaal nader te verkennen en nut en noodzaak van dit instrument te onderzoeken.
- *Woningvoorraadbeheer*
Sturing hierop vindt reeds plaats via ruimtelijke weg, wat volstaat.

- *Opkoopbescherming*

Om een sturingsinstrument te mogen inzetten, moet nut en noodzaak worden beoordeeld. Gezien de (beperkte) omvang van het totaal aantal opkopen door investeerders is de invoering van opkoopbescherming niet nuttig, noodzakelijk en proportioneel. Uit een door het Kadaster uitgevoerde analyse is gebleken dat het aantal aankopen door bedrijfsmatige en particuliere investeerders van woningen van particuliere eigenaren tussen 2019 en 2023 sterk is afgenomen. Het gaat om hooguit een 'handjevol' woningen per jaar, waarvan bovendien een groot deel boven de NHG-grens (sturing op dat segment is niet de doelstelling van het instrument). Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is bovendien (op landelijk niveau) zichtbaar dat een toenemend aantal particuliere verhuurders hun panden verkoopt.

- *Toeristische verhuur*

Uit de regionale inventarisatie blijkt dat er geen noodzaak bestaat voor de inzet van het instrument voor het reguleren van toeristische verhuur via een Huisvestingsverordening. Sturing hierop vindt reeds plaats via ruimtelijke weg, wat volstaat.