

Bijlage 2: Voor- en nadelen potentiële instrumentarium

Huisvestingsverordening:

Effectiviteit huisvestingsverordening (algemeen)	
Voordelen	Nadelen
• Publiekrechtelijk instrument. Veel sturingsmogelijkheden voor gemeente. • Mogelijkheid om verschillende onderwerpen onder te brengen in verordening.	• Noodzaak tot nauwkeurige onderbouwing van schaarste, die ook per onderwerp kan verschillen (andere segmenten, buurten). • Administratieve last: handhaving, controle, vergunningsverlening. • Geldt in de basis voor vier jaar.

Woonruimteverdeling (deelinstrument huisvestingsverordening):

Effectiviteit reguleren woonruimteverdeling	
Voordelen	Nadelen
• Publiekrechtelijk instrument. Veel sturingsmogelijkheden voor gemeente, zowel voor sociale als middenhuur. • Openbaarheid en controleerbaarheid van procedure.	• Administratieve last: handhaving, controle, vergunningsverlening. Veelal gemandateerd aan corporaties, maar eindverantwoordelijkheid bij gemeente. • Grote administratieve last bij particuliere verhuur, die doorgaans minder transparant is dan bij woningcorporatie.

Vergunningsplicht woningvoorraadsamenstelling (splitsing, samenvoeging, onttrekking):

Effectiviteit vergunningsplicht woningvoorraadsamenstelling (splitsing, samenvoeging, onttrekking)	
Voordelen	Nadelen
• Beschermen van goedkope koopwoningen tegen splitsing, onttrekking, samenvoeging.	• Schaarste moet worden onderbouwd. • Kan niet met terugwerkende kracht worden toegepast op eerder gesplitste woningen. • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Geen middel om woningsplitsing te stimuleren.

Opkoopbescherming:

Effectiviteit opkoopbescherming	
Voordelen	Nadelen
• Middel om goedkope koopwoningen te behouden voor de beoogde doelgroep. • Mogelijkheid om als gemeente zelf uitzonderingscategorieën te benoemen (naast drie verplichte categorieën).	• Onderbouwd moet worden dat sprake is van schaarste. • Alleen gericht op bestaande bouw. • Opkopen en verhuren is door overdrachtsbelasting al sterk afgenomen (dus beperkt effect). • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Kan niet voor de hele gemeente worden ingevoerd. Op buurtniveau onderbouwen.

Vorrang lokale woningzoekenden nieuwbouw goedkope koop:

Effectiviteit vorrang lokale woningzoekenden woningbouw goedkope koop (voorstel)	
Voordelen	Nadelen
• Mogelijkheid om deel goedkope koop met vorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden. • Ook inzetbaar op locaties van commerciële ontwikkelaars.	• Noodzaak tot onderbouwing van schaarste. • Momenteel nog onzeker welke onderdelen van het wetsvoorstel worden toegevoegd aan verordening. • Handhaving bij bestaande bouw zeer complex. • Nodigt uit tot uitwijkgedrag bij particuliere verkopers.

Doelgroepenregulering:

Effectiviteit doelgroepenregulering	
Voordelen	Nadelen
• Stevige wettelijke basis voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen. • In principe overal toepasbaar (eigen grond of niet). • Zorgt voor daadwerkelijke beschikbaarheid voor langere termijn.	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving, met name bij koopwoningen. • Beperkende regels kunnen negatieve invloed hebben op de haalbaarheid van businesscases. • De instandhoudingstermijn is gelimiteerd.

Vergunningenstelsel particuliere verhuurders:

Effectiviteit vergunningenstelsel particuliere verhuurders	
Voordelen	Nadelen
• Grip gemeente op goed verhuurderschap particuliere verhuurders.	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving.