

Matrix doelen en instrumenten															
	Sturing op Woningbouw-programma	Herstructurering/ Transformatie	Wijkgerichte aanpak/ inzet op veiligheid	Aanpak woonoverlast: bestuurs-, straf- en privaatrechtelijk	Opkoopverbod (wetgeving aanstaande)	Woonruimte-verdeling sociale huur (Huisvestingswet 2014)	Woonruimte-verdeling van niet gereguleerde huursector/ huurwoningen van particuliere eigenaren (Huisvestingswet 2014)	Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp/ Rotterdamwet)	Regulering toeristische verhuur (Huisvestingswet 2014)	(prestatie- en samenwerkings-) afspraken over huisvesting, spreiding en begeleiding	Bouw bijzondere woonvormen; o.a. Paradijsvogel-woningen	Woningvoorraad beheer (Huisvestingswet 2014)	Verbod kamerverhuur/ overbewoning via bestemmingsplan of APV	Verbod splitsing via bestemmingsplan of APV	Aanpak slecht verhuurderschap (wetgeving aanstaande)
Schaarste kwalitatief/ Lage beschikbaarheid	> ‘Regulier’ woningzoekenden vs. bijzondere doelgroep/ spoedzoekers? > Vergunninghouders (taakstelling)? > Hv. ouderen (vergrijzing)? > Hv. jongeren? > Hv. (grote) gezinnen?				> Motie in gemeenteraad voor Zelfbewoningsplicht: wetgever gaat geen mogelijkheid bieden voor zelfbewonings-plicht in de bestaande voorraad: opkoop-bescherming is een alternatief. > Aantonen van schaarste is nodig. > Zelfbewoningsplicht (en/ of anti-speculatiebeding) is wel af te spreken in voorwaarden bij anterieure overeenkomst voorafgaand aan wijziging bestemmingsplan; sturing op nieuwbouw.	> Nu geen gemeentelijke sturing; beleidsvrijheid woning corporaties; systeem van 100% loting met beperkt aantal mogelijkheden voor voorrang/ urgentie (statushouders/ herstructurering/ maatschappelijk- en zorgvastgoed/ kwetsbare groepen: uitstroom MO/BW) → medisch aangepaste woning via gemeente. > Meeste actief woningzoekenden vinden binnen 12 maanden een woning. > Welke groepen hebben een steuntje in de rug nodig? Vraagt nadere analyse. > Bestaande systeem geeft weinig sturingsmogelijkheden. > Wijziging is echter ingrijpend, urgentieverordening zou kunnen (zonder onderbouwing van schaarste), of informele afspraken met woningcorporaties over het meer labelen van woningen voor bv. gezinnen. LET OPI! Op grond van de Huisvestingswet 2014 is gemeentelijke sturing op WRV alleen mogelijk via een verordening, dit onderwerp zit op het randje, wellicht via prestatieafspraken borgen en monitoren op effect.	> Is te overwegen, maar er lijkt geen grote aanleiding voor te zijn.		> Regulering op grond van de Huisvestingswet 2014 ligt niet voor de hand. Geen signalen bekend dat AirBnB of short-stay om regulering vraagt. > Beleid wordt gemaakt rond al dan niet mogelijk maken van permanente bewoning op vakantieparken.	> Vooral gericht op coördinatie en kunnen bieden van voldoende begeleiding: huisvesting van kwetsbare groepen vinden idealiter een huis bij de woningcorporaties. > Nadrukkelijk ook agenderen als regionaal vraagstuk.	BELEIDSVORMING GAAANDE > Woningen/ kamers van ‘slechte’ verhuurders fungeren nu als laatste mogelijkheid voor kwetsbare/ overlast-gevende huurders, dit betekent huisvesting zonder afdoende begeleiding. Zorgmijders vinden vaak huisvesting bij particulieren/ huisjesmelkers. Extra aanbod is nodig om uitstroom MO/BW gaande te houden. > Visie Flexwonen voor spoedzoekers (al dan niet met tijdelijke contracten en begeleiding)? > Aandachtspunt: Uitstromers uit MO en BW worden nu optimaal gehuisvest in kwalitatief zeer hoogwaardige woningen of woonvormen met begeleiding, doorstroom naar reguliere woningen is een stap terug. In nieuwe woonvormen rekening mee houden? > Verkenning bouw paradijsvogel-woningen. BESTAAND > Het Woonstap Overleg (casusoverleg) van gemeente en woningcorporaties waar afstemming plaatsvindt over plaatsing van de doelgroep met huurbedemmeringen. Dilemma: de doelgroep die vaak nergens anders terecht kan is bij uitstek de doelgroep voor de sociale huur, maar zij krijgen vaak geen huurdersverklaring. Alternatief in paradijsvogel-woningen?	> Splitsing niet onmogelijk maken maar wel reguleren vanuit het vertrekpunt van kwaliteit. > Idem omzetting: balans vinden tussen betaalbare voorraad toevoegen en leefbaarheid: op zichzelf is niets mis met kamerverhuur, mits de kwaliteit in orde is. Reguleren met vrijstelling en voorschriften en voorwaarden verbinden aan vrijstelling. Het daadwerkelijk hanteren van het vergunningstelsel is dan onnodig en van het paraplu-bestemmingsplan kan eventueel worden afgeweken.	> Door de regels in het bestaande paraplu-bestemmingsplan wordt het moeilijker om (nieuwe) kamerverhuur te regelen. Voor veel van de bijzondere doelgroepen is er vraag naar kamerverhuur.	> Splitsing niet onmogelijk maken = kans voor realisatie betaalbaar aanbod o.a. voor jongeren.	
Gedifferentieerde wijken: samenredzame en veerkrachtige wijk	BESTAAND	BESTAAND	BESTAAND	BESTAAND	> Verandering in differentiatie van de wijk als gevolg van opkoop.	✓	✓	De Wbmgp is een ‘ultimum remedium’ en overweeg je alleen Wanneer de stadsdeelgerichte aanpak niet voldoende soelaas biedt. Op dit moment is de noodzaak voor de inzet van de Wbmgo er niet.		✓	✓	✓	✓		✓
Vernieuwing woningvoorraad	✓														
Opkoop van panden met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en beschikbaarheid												> Huur en koop, mits sprake van schaarste.			✓
Tegengaan slecht verhuurderschap, beschermen kwetsbare huurders												> Extra inzet gewenst vooral in ‘studenten-wijken’.	BESTAAND	> Via Paraplu-bestemmingsplan.	> Wachten op nieuwe wetgeving of op basis van APV (alvast) aan de slag? Model van regulering zoals voorgesteld door BZK heeft de voorkeur.