



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

96754

Raad d.d.

29/30 november 2023

Paragraaf begroting

2B

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

W. (Wim) Vos / M. (Martijn) Kok

Datum

17 oktober 2023

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Renkum 2024

Geadviseerd besluit

1. De Huisvestingsverordening Renkum 2024 vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Samenvatting

De huidige huisvestingsverordening die op regionaal niveau de woonruimteverdeling regelt, eindigt van rechtswege op 31 december 2023. Daarom is de afgelopen anderhalf jaar gewerkt aan een nieuwe verordening. Deze verordening (zie bijlage 1) wordt nu aan uw raad ter besluitvorming aangeboden zodat tijdig een actuele verordening in werking kan treden.

Aanleiding en beoogd effect

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Die is in elk van de 17 gemeenten vastgesteld (Mook en Middelaar doet niet mee), en met ingang van 2020 in werking getreden. Hiermee is een sinds 2001 goed werkende praktijk van uniforme regionale woonruimteverdeling gecontinueerd.

De Huisvestingswet vereist dat een huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die vier jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Dat is het geval; het recente woningbehoefteonderzoek laat dat duidelijk zien. De huidige verordening vervalt op 31 december 2023. De afgelopen periode is daarom gewerkt aan een nieuwe verordening. Op basis van een evaluatie (zie bijlage 2) en breed regionaal overleg is de nieuwe verordening geactualiseerd en op een aantal punten aanpast. Daarmee is opnieuw een basis gelegd voor continuering van een waardevolle regionale samenwerking in de woonruimteverdeling voor de komende jaren.

Onze gemeente heeft deze actualisatie van de verordening benut om regels op te nemen over vakantieverhuur. Door het invoeren van een registratieplicht moeten aanbieders van woonruimte voor toeristische verblijf eenmalig een registratienummer aanvragen. De eenmalige registratie is

digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Omdat het registratienummer moet worden vermeld in elke publicatie of advertentie waarmee een woning wordt aangeboden voor toeristisch verblijf, krijgt de gemeente inzicht in de aantallen, adressen en personen die particuliere woonruimte verhuren aan toeristen. We kunnen daardoor de particuliere verhuurders – die vaak ambassadeurs zijn van onze gemeente – actief uitnodigen om mee te denken over recreatief-toeristisch beleid en projecten.

Beoogde impact

Het doel is om ook in de toekomst op regionale schaal schaarse sociale huurwoningen op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Zo willen we in een krappe markt onevenwichtige en onrechtvaardige effecten bestrijden, die zonder die regels zouden optreden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.

Argumenten

1. Regels voor verdeling van schaarse woonruimte

De Huisvestingswet bepaalt dat er alleen regels mogen worden gesteld aan de toewijzing van woningen indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Die schaarste is aanwezig en de afgelopen periode alleen maar groter geworden (zie bijlage 4). Daarom is het noodzakelijk om regels te blijven stellen aan de verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen. De regels zijn ook nodig om onrechtvaardige en onevenwichtige effecten te voorkomen. Dat blijkt uit de evaluatie van de afgelopen jaren, waarbij verschillende groepen redelijk evenwichtige kansen hebben op een woning en bijzondere doelgroepen ook goed aan een woning worden geholpen. Dat is het effect van de regels in de huisvestingsverordening.

2. Regionale aanpak van woonruimteverdeling is waardevol

De regionale uniforme en transparante aanpak wordt gecontinueerd omdat dit in het belang is van de woningzoekenden. Gemeenten verschillen sterk in aanbod van huurwoningen, naar aantal en type. Dit is een kwaliteit van onze regio. Veel mensen willen juist graag in een andere gemeente wonen, bijvoorbeeld voor werk, een studie of voor de liefde. Jongeren trekken naar de steden, anderen juist naar de dorpen in onze regio. Uit vrije keuze. De recente evaluatie van de woonruimteverdeling gaf ook duidelijk aan dat woningzoekenden een vrije keus in de hele regio zeer waarderen. Dat gaat niet zonder een uniform en transparant verdeelsysteem. De regionaal uniforme aanpak heeft de afgelopen 20 jaar z'n waarde bewezen en is ook in lijn met onze samenwerking in de Groene Metropoolregio op andere terreinen, zoals bij de Woondeal.

3. Wijziging op aantal punten

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en een evaluatie waarbij woningzoekenden, corporaties en gemeenten zijn bevestigd, wordt de huidige regionaal afstemde verordening op een aantal punten aangepast.

De belangrijkste aanpassingen zijn de volgende:

- Het percentage voor loting is verhoogd naar een bandbreedte van 15% tot maximaal 30%. Dit doen we om groepen met een lage meettijd, veelal starters, meer kans te geven. Die groep heeft nu een veel lagere slaagkans dan doorstromers. Die slaagkans willen we verhogen.
- Het begrip maatwerk in de toewijzing is vervangen door het begrip bemiddeling. Daarbij is beter omschreven welke doelgroepen hier onder vallen. Dat is duidelijker en zo kan het ook goed worden geregistreerd en gemonitord. Bovendien is nu ook duidelijker omschreven welke groepen met een gelabelde woning voorrang kunnen krijgen, zoals ouderen, grote gezinnen etc.
- Het wordt voortaan mogelijk om 50% van de sociale huurwoningen die middels nieuwbouw in een gemeente worden toegevoegd toe te wijzen aan inwoners van die gemeente. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wens om meer sociale huurwoningen aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen.
- De verlening van mantelzorgurgenties – die tot nu toe per gemeente was geregeld – willen we voortaan regionaal uniform laten uitvoeren door de Regionale Urgentiecommissie. Deze commissie voert ook de andere urgenties uit. Hiermee wordt de regionale uniformiteit en transparantie verder vergroot.

Onderwerp

Huisvestingsverordening Renkum 2024

Datum

17 oktober 2023

Kenmerk

96754

Pagina

2 van 5

4. We willen de mantelzorgurgenties (voorlopig) zelf blijven afgeven

Zoals hierboven gemeld willen de meeste regiogemeenten de mantelzorgurgenties voortaan regionaal laten uitvoeren, per 1 januari 2024 door de Regionale Urgentiecommissie. Ons college wil die bevoegdheid vooralsnog niet overdragen. De belangrijkste reden hiervoor is dat we op deze manier het beste kunnen voldoen aan de ondersteuningsbehoefte van de inwoner. Bij mantelzorg is de ondersteuningsbehoefte van de inwoner van wezenlijk belang. Wanneer een melding wordt gedaan, doet het Sociaal Team een brede uitvraag naar de situatie. Welke ondersteuning is nodig? Waarom wil een verwant van onze inwoner naar onze gemeente verhuizen? Op welke manier kan de inwoner laagdrempelig worden ondersteund? Op welke manier kan dreigende overbelasting van de mantelzorger eventueel worden tegengegaan? Hier is per gemeente mantelzorgondersteuning voor ingeregeld. Wanneer we deze meldingen regionaal beleggen, zal de focus op onze inwoner wegvallen. We hebben geen zicht meer op eventueel 'andere' ondersteuningsbehoeften van de inwoner.

5. Proces met regiogemeenten, huurdersorganisaties en corporaties

De nieuwe huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Bij de start is een evaluatie uitgevoerd met enquêtes onder woningzoekenden, corporaties en gemeenten. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding tijdens twee regionale bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd. Uw raad is tussentijds schriftelijke geïnformeerd over inhoud en proces in januari van dit jaar en heeft in juni kennis kunnen nemen van de ontwerp Huisvestingsverordening.

6. Zienswijzen leiden beperkt tot aanpassingen

De ontwerp Huisvestingsverordening heeft van 1 juni tot 15 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er regionaal 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben beperkt tot enkele wijzigingen en verbeteringen geleid in de huisvestingsverordening. In bijlage 3 is de zienswijzennota opgenomen, met alle ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop.

De zienswijzen komen in het kort op het volgende neer:

Een aantal huurdersorganisaties pleit voor meer voorrang voor eigen inwoners. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Er is al een mogelijkheid voor opgenomen (50% nieuwbouw voor eigen inwoners) die we niet willen uitbreiden omdat dit haaks staat op een open en transparante woningmarkt met vrije vestigingskeuze. Dit punt is verder reeds uitgebreid aan de orde geweest in het bestuurlijke voortraject en de brief aan uw raad in januari.

De woningcorporaties Valburg en Vryleve en hun huurdersverenigingen geven aan onaangenaam verrast te zijn door het weglaten van de mogelijkheid om hun eigen systeem te hanteren. Hier passen excuses omdat het niet duidelijk is vermeld, maar dat laat onverlet dat het hanteren van een eigen systeem haaks staan op een uniforme, open en transparante markt voor woningzoekenden in de regio.

De reacties van Baston Wonen, de Huurdersvereniging Druten en van indiener Y hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en redactionele verbeteringen in de tekst.

7. Regels voor vakantieverhuur zijn nodig

Renkum profileert zich als gastvrije gemeente, zowel voor haar eigen inwoners als voor bezoekers. De gemeente wil graag inzicht hebben in het aanbod en de locaties van toeristische overnachtingsmogelijkheden in haar gemeente. Voor hotels, campings, reguliere B&B's e.d. hebben we dit inzichtelijk. Bij deze accommodaties wordt ook toeristenbelasting geheven. Sinds een aantal jaren is er een enorme groei aan toeristische verhuur van particuliere woonruimte ontstaan. Deze worden veelal aangeboden via digitale verhuurplatforms zoals Airbnb, Booking.com, Vrbo/Expedia etc. In veel toeristische gemeenten in Nederland is deze groei zo extreem dat het impact heeft op de leefbaarheid voor de inwoners en leidt tot oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad, zeker in de huidige schaarse woningmarkt.

Ook in onze gemeente hebben we vaker de vraag gekregen of een woning kan worden gekocht met als doel deze volledig voor toeristische verhuur aan te bieden. Daarbij is er een oneerlijk speelveld ontstaan tussen particuliere aanbieders en andere reguliere aanbieders van

Onderwerp

Huisvestingsverordening Renkum 2024

Datum

17 oktober 2023

Kenmerk

96754

Pagina

3 van 5

overnachtingsmogelijkheden voor toeristen, onder andere omdat particuliere aanbieders vaak geen toeristenbelasting innen en afdragen.

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft de Huisvestingswet 2014 gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten hebben sindsdien de bevoegdheid om door middel van de huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. De registratieplicht is de eerste en meest eenvoudige stap.

Met het invoeren van de registratieplicht moeten aanbieders van woonruimte voor toeristische verblijf eenmalig een registratienummer aanvragen. De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Het registratienummer moet worden vermeld in elke publicatie of advertentie waarmee een woning wordt aangeboden voor toeristisch verblijf.

Voordelen van het instelling van een registratieplicht zijn:

1. Door het invoeren van een registratieplicht krijgen we als gemeente inzicht in de aantallen, adressen en personen die particuliere woonruimte verhuren aan toeristen.
2. Hierdoor kunnen we deze verhuurders actief informeren over (brand)veiligheidseisen, (on)mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de inning van toeristenbelasting en ontstaat er een gelijk speelveld tussen particuliere en reguliere/bedrijfsmatige verhuurders.
3. Als gemeente voeren we regelmatig gesprekken met en organiseren we bijeenkomsten voor de recreatief-toeristische sector binnen de gemeente. Particuliere aanbieders zijn veelal ambassadeurs van onze gemeente. Door de registratieplicht kunnen we ook hen actief uitnodigen om mee te denken over recreatief-toeristisch beleid en projecten.
4. Digitale verhuurplatforms worden verplicht het registratienummer te vermelden bij advertenties op hun website als de registratieplicht in een gemeente van kracht is. Advertentie van illegale verhuur van woningen (zonder registratienummer) moeten door hen worden verwijderd. Tevens hebben deze platforms een informatieplicht: ze worden verplicht om aanbieders op hun website te informeren over lokaal beleid voor de toeristische verhuur van woonruimte. De informatieplicht ligt hierdoor niet enkel meer bij de aanbieders zelf of bij de gemeente.
5. Met het inzicht dat we verkrijgen door het invoeren van een registratieplicht, kunnen we gaan bepalen of het nodig of gewenst is om verdere maatregelen in te voeren, zoals een meldplicht en een nachtcriterium of zelfs een vergunningplicht of ontheffingsplicht.

Kanttekeningen

1. Uitvoering wordt gemandateerd aan de woningcorporaties

Voor de uitvoering van de woonruimteverdeling sluiten de gemeenten in de regio een nieuwe bestuursovereenkomst waarin ze afspraken maken over hun samenwerking, en de verdeling van de uitvoeringskosten. De uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gemandateerd aan de woningcorporaties.

2. Verdelen, niet oplossen van schaarste

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste.

Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de huisvestingsverordening wordt de verordening na publicatie op 1 januari 2024 van kracht. De verordening wordt uitgevoerd door de gezamenlijke woningcorporaties. De verordening vervalt na vier jaar opnieuw van rechtswege.

Woningzoekenden worden geïnformeerd via Entree, de woningcorporaties en gemeenten.

Financiële consequenties

Onderwerp

Huisvestingsverordening Renkum 2024

Datum

17 oktober 2023

Kenmerk

96754

Pagina

4 van 5

Het vaststellen van de nieuwe verordening heeft niet direct financiële impact, maar wel op termijn. De kostenverdeling voor de uitvoering van urgentie, bezwaar en beroep van de woonruimteverdeling is op dit moment uit balans. Van de totale kosten die regionaal circa € 1 miljoen per jaar bedragen, betalen de corporaties 86% en de gemeenten in de regio 14%. De wethouders wonen zijn op regionaal niveau overeengekomen om dit meer in balans te brengen. Dit betekent een kostenverhoging voor de gemeenten in de regio van totaal circa € 327.000. Dit bedrag wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over de gemeenten. In 2024 zullen de gemeenten in de regio deze kostenverhoging opnemen in hun koersdocumenten voor de begroting van 2025.

Voor onze gemeente betekent dit een verhoging van de kosten van € 6.051 naar € 19.241 per jaar (gezien het aantal inwoners betaalt Renkum 4,03% van de totale kostenverhoging van circa € 327.000). Per 1 januari 2025 zal de nieuwe kostenverdeling dan kunnen ingaan. In de nog door ons college vast te stellen bestuursovereenkomst woonruimteverdeling zullen hierover afspraken worden vastgelegd.

Bijlagen:

1. Concept Huisvestingsverordening 2024, met bijlagen:
2. Evaluatierapport
3. Zienswijzennota
4. Notitie onderbouwing schaarste regionaal