

Aan de leden van de gemeenteraad Renkum

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Datum	Onderwerp
8 februari 2022	Instrumentarium beleidsveld wonen

Geachte raadsleden,

Er speelt veel op het gebied van wonen. Landelijk, in onze regio en ook binnen onze gemeente. De afgelopen periode heeft u regelmatig aandacht gevraagd voor uiteenlopende onderwerpen die te maken hebben met het beleidsveld wonen, onder andere door moties en schriftelijke vragen en tijdens de commissievergadering omgevingsvisie Renkum 2040. Net als u vindt het college Wonen ook een belangrijk onderwerp.

De afgelopen tijd hebben wij goed gekeken naar het beschikbare instrumentarium dat wij inzetten, of kunnen gaan inzetten om woningen in het sociale, betaalbare segment te realiseren en te borgen dat deze woningen voor langere tijd tot dat segment blijven behoren. Ook heeft dit instrumentarium alles te maken met toewijzing; hoe zorgen wij ervoor dat de woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen?

Met deze brief informeren wij u over:

- welke instrumenten nu reeds inzetten en welke niet, én;
- een aantal specifieke instrumenten die wij nu aan het invoeren zijn. Dit onder andere naar aanleiding van een aantal moties die wij van u hebben ontvangen;
- welke instrumenten wij mogelijk gaan inzetten.

Schaarste en leefbaarheid

Voordat we het overzicht geven dan de instrumenten, eerst nog een paar opmerkingen. De meeste gemeentelijke instrumenten hebben hun wettelijke basis in de Huisvestingswet en mogen alleen ingezet worden indien sprake is van schaarste en als een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Gemeenten mogen de instrumenten pas inzetten als de noodzaak daartoe is aangetoond. Om een huisvestingsverordening te mogen vaststellen moet bijvoorbeeld aantoonbaar sprake zijn van schaarste aan huurwoningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor gemeentelijke sturing op de woningtoewijzing en wijzigingen van de woningvoorraad. Voor een aantal instrumenten mag naast het aspect schaarste, de leefbaarheid als grondslag gelden als argument op basis waarvan

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

M. Kok

(026) 33 48 111

Bijlage

8 februari 2022

72370

m.kok@renkum.nl

gemeenten instrumenten kunnen inzetten. Dit is bijvoorbeeld bij het reguleren van de toeristische verhuur en bij de opkoopbescherming het geval.

Instrumenten die de gemeente Renkum nu inzet om betaalbare woningen (onder de NHG-grens) te realiseren

Graag willen wij u informeren over welk instrumentarium wij nu reeds inzetten. Om te stimuleren dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd kunnen gemeenten de onderstaande instrumenten inzetten.¹ De instrumenten zijn ingedeeld naar 5 clusters. Bij elk instrument is aangegeven of dit in Renkum al gebeurt en – zo nee – waarom niet.

De instrumenten zijn verdeeld in vijf categorieën, die hierna op deze volgorde aan bod komen:

- voorrang;
- afspraken over nieuwbouw;
- grond- en vastgoedbeleid;
- vergroten van het aanbod (anders dan nieuwbouw);
- financiële ondersteuning.

Voorrang

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Woningen labelen	Afspraken maken met corporatie over woningtoewijzing aan jongeren.	•		Ja		
Huisvestings-verordening	In verordening regels opnemen over verdeling van schaarse huurwoningen.	•		Ja		
Loting	Een deel van de vrijkomende woningen wordt verloot.	•		Ja		

Afspraken over nieuwbouw

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
In woonvisie	Een startersparagraaf in de woonvisie.	•	•	Ja		
Mix sociaal/midden/duur	Bewust sturen op het bouwprogramma door percentages vast te leggen.	•	•	Ja		
(Prestatie) afspraken	Afspraken met corporatie en huurdersorganisatie maken om aanbod voor starters te vergroten.	•		Ja		
Regionale afstemming	Afspraken met buurgemeenten over bouw van sociale koopwoningen.	•	•	Ja		

¹ Bron: Rapport 'Starters op de woningmarkt; 34 maatregelen voor gemeenten om huur- en koopstarters te helpen' van Platform31 (september 2020).

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Kleiner bouwen	De gedachte hierachter is dat de prijs van de opgeleverde woningen meer marktconform en (blijvend) betaalbaar is voor starters op de woningmarkt.	•	•	Ja	Nee	Vivare en enkele ontwikkelaars bouwen kleinere woningen vanwege de groeiende groep alleenstaanden. Maar dat kan meer. Belangrijk is dan wel dat de woningen niet kunnen worden vergroot (bijvoorbeeld door rug-aan-rug-woningen, kleine achtertuin en 'strak' bestemmingsplan)
Anterieure overeenkomst	De gemeente en de ontwikkelaar kunnen hun afspraken over de segmentering vastleggen.	•	•	Ja		
Sociale koop in bestemmingsplan	De gemeente kan een percentage vastleggen.		•		Nee	Het opnemen van een percentage in het bestemmingsplan en van het opstellen van een doelgroepenverordening is relatief simpel. Maar de handhaving van de uitvoering van de doelgroepenverordening vergt veel ambtelijke capaciteit.
Doelgroepen-verordening	Er kan alleen een percentage (zie hierboven) in een bestemmingsplan worden vastgelegd als de gemeente in een verordening de doelgroepen vastlegt.	•	•		Nee	

Grond- en Vastgoedbeleid

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Grond verwerven	Als de grond van de gemeente zelf is, kan ze eisen aan het programma stellen.	•	•	Ja	Nee	Gemeente voert geen actief, maar faciliterend grondbeleid. Wel koopt ze ad hoc gronden aan.
Gemeentegrond en vastgoed	Gronden en/of vastgoed ter beschikking stellen aan ontwikkelaars.	•	•	Ja	Nee	We hebben weinig grond in bezit. Zoals u weet zijn we gestart met de locaties Bram Streefland en Albert Schweitzer.
Korting op grond	Grond verkopen aan corporaties/ontwikkelaars voor bouw van sociale koopwoningen.	•	•		Nee	
In erfpacht	Als gemeente grond in erfpacht uitgeeft kan zij voorwaarde stellen en de grond blijft van de gemeente.		•		Nee	

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

3 van 11

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Kavels CPO en zelfbouw	Bij CPO zijn toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor de nieuwbouw. Gemeenten kunnen dit initiëren, versterken met subsidies, of als ze eigen grond hebben het afdwingen.	•	•	Ja	Nee	Regelmatig wordt de gemeente benaderd door een initiatiefnemer. Omdat de ambtelijke capaciteit om die initiatieven te begeleiden beperkt is, heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de volgende 3 initiatieven:
Woon-coöperaties	Starters kunnen gezamenlijk woning en voorzieningen delen. De woning blijft in het bezit van de vereniging.	•	•	Ja	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Project 1: Het Groene Spoor Oosterbeek • Project 2: Omwonen • Project 3: Circulaire wijk in Renkum De hierboven genoemde projecten 1 en 2 gaan uit van het delen van voorzieningen.
Tussen huur en koop	Starters huren een woning en kopen het gaandeweg.		•		Nee	Corporaties zijn terughoudender geworden met deze tussenvormen omdat de terugkoopplicht ertoe leidt dat zij de waarde van de woningen in hun balans moeten opnemen. Dat verkleint de investeringscapaciteit van corporaties.
Antispeculatiebeding	Gemeenten kunnen verbieden dat de woning binnen een bepaalde tijd – bijvoorbeeld 5 of 10 jaar – wordt doorverkocht.		•		Nee	Vergt veel uitvoeringskosten. Bij sterk stijgende woningprijzen vormt de boete geen belemmering voor de verkoper.

Vergroten overig aanbod (anders dan nieuwbouw)

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

4 van 11

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Zelf-bewoningsplicht nieuwbouw	Dit kan uitsluitend bij nieuwbouw en wordt vastgelegd in de verkoopakte (als de gemeente eigenaar is van de grond) of in een anterieure overeenkomst (als de gemeente geen eigenaar is van de grond).		•	Ja		
Zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming bestaande woningen	Aanvullend op de zelfbewoningsplicht (zie hierboven) komt er per 1 januari 2022 voor bestaande woningen een wettelijk mogelijkheid van 'opkoopbescherming'.		•	Ja	Nee	In opdracht van de gemeente stelt bureau RIGO een plan van aanpak op.
Verkoop corporatiewoningen	In de prestatieafspraken met de corporaties afspraken maken over het vergroten van de kans op de woningmarkt van starters.		•		Nee	Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen, verkoopt Vivare uitsluitend woningen als deze niet aansluiten op de vraag van toekomstige klanten (om overschot te voorkomen) en bij versnipperd bezit.
Doorstroming bevorderen	De empty nesters stimuleren te verhuizen.	•	•		Nee	Vivare zet hiervoor geen instrumenten in.
Transformatie leeg vastgoed	Kantoren, winkels etc. ombouwen naar woningen.	•	•	Ja	Nee	Dit gebeurt wel (bijvoorbeeld Utrechtseweg en via wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan), maar niet heel veel.
Tijdelijk gebruik	Leegstaand vastgoed tijdelijk gebruiken als woning.	•		Ja	Nee	De markt vraag hier (nog) niet om. Als college staan we hier open voor. Tegelijkertijd zijn er nu geen aanvragen.
Flexwonen	Tijdelijke woonoplossingen, zoals een tijdelijke woning of tijdelijk huurcontract.	•		Ja	Nee	Arbeidsmigranten worden tijdelijk in een hotel gehuisvest, maar het gebeurt nog niet veel. Als college staan we hier wel open voor (onlangs is er een short stay locatie gerealiseerd).

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Woningdelen	Door meer mensen in dezelfde woning te laten wonen wordt de ruimte beter benut.	•	•	Ja	Nee	Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk (zoals een 3-generatiewoning), maar het gebeurt nog niet veel.

Financiële ondersteuning

Instrument	Toelichting	Huur	Koop	Doen we	Doen we niet	Reden
Subsidie	Financiële ondersteuning aan ontwikkelaar of rechtstreeks aan starter verstrekken.	•			Nee	Hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar.
Vereveningsfonds	Gemeentelijk fonds waarin ontwikkelaars geld storten als zij in een bouwplan te weinig sociale huurwoningen opnemen. Uit dat fonds worden andere bouwplannen ondersteund om daar wél de beoogde sociale huurwoningen te bouwen.	•			Nee	Er zijn weinig woningbouwlocaties waar extra sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd.
Starterslening	Deze lening van de gemeente kan het verschil overbruggen tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs. Een starter kan dus net wat meer lenen.		•	Ja		
Verzilverlening	Deze lening van de gemeente biedt ouders de mogelijkheid om de overwaarde op hun woning in te zetten als schenking aan hun kinderen voor de aankoop van een eigen woning.		•		Nee	De markt biedt deze faciliteit.
Duokoop	De koper koopt de woning en Stichting DNGB Fonds de grond. De koper betaalt vervolgens maandelijks canon aan de stichting. Hierdoor worden de maandlasten van de koper lager, waardoor meer woningen bereikbaar zijn.		•		Nee	De regeling is aan het begin voordeliger, maar uiteindelijk flink duurder omdat de koper niet kan profiteren van de stijging van de waarde van de grond. ²

We zijn inmiddels bezig met het invoeren van de zelfbewoningsplichten. Daarnaast lijken ook de doelgroepenverordeningen en het vereveningsfonds instrumenten die de moeite waard zijn om te onderzoeken op bruikbaarheid. Daarover volgt later in deze brief meer informatie. Maar eerst gaan we nader in op het realiseren van woningen in het sociale segment.

25% sociaal

Het doel is om in Renkum minimaal 50% van de nieuwbouw van nieuwe plannen te realiseren in de

² Bron: <https://radar.avrotros.nl/hulp-tips/hulpstukken/item/een-huis-kopen-met-duokoop-is-dat-verstandig/>

betaalbare categorie (onder de NHG-grens, conform Woondeal). Omdat er geen concrete en actuele invulling is gegeven aan “de betaalbare categorie” heeft u via een motie aan het college verzocht:

- om bij de in de Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023 van 31 maart 2021 vastgelegde “50% van de nieuwbouw van nieuwe plannen moet worden gerealiseerd in de betaalbare categorie” vast te leggen dat daarbij in de gemeente Renkum geldt dat zeker ten minste de helft van die woningen wordt gerealiseerd in de vorm van sociale woningbouw;
- hierbij de samenwerking met andere partners zoals Vivare op te zoeken.

We zoeken voortdurend naar de samenwerking met Vivare en dat is ook vastgelegd in de prestatieafspraken.

De vraag is vervolgens wat sociale woningbouw is. Hieronder valt in ieder geval sociale huur, maar ook goedkope koopwoningen, een categorie die van belang is voor bijvoorbeeld starters. De prijsgrens van sociale koop is, in tegenstelling tot de prijsgrens van sociale huur, niet landelijk vastgelegd. De prijsgrens van sociale huur wordt jaarlijks landelijk bepaald. In 2022 is de maximale huurprijs van een sociale huurwoning € 752,33. Gemeenten kunnen voor de sociale koop – individueel of in regionaal verband – zelf een maximum grens vaststellen. In onze (sub)regio wordt nu doorgaans de prijsgrens van € 250.000 gehanteerd, maar ook wel de NHG-grens (in 2022 verhoogd naar € 355.000).

Prijsgrens sociale koop in onze (sub)regio

- | | |
|--|---|
| • Liemerse Woonagenda (2020): | € 250.000. |
| • Woonvisies Duiven en Westervoort (2021): | € 250.000. |
| • Actieplan Wonen 2020-2025 provincie Gelderland (2020): | NHG-grens, met de nadruk op woningen tot € 250.000. |
| • Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (2020): | NHG-grens. |
| • Woonagenda subregio Arnhem e.o. (2021): | NHG-grens, conform de woondeal. |

Het college wil een maximale prijsgrens gaan hanteren voor sociale koop van € 250.000.

Een starter kan die woning kopen bij een inkomen tot circa € 48.000. Dit is ook globaal de inkomensgrens (maximaal € 44.655) van de huishoudens waaraan corporaties minimaal 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen. De meeste gemeenten in de subregio Nijmegen zijn ook voorstander van het hanteren van deze grens van € 250.000.

Het bovenstaande zien wij als een noodzakelijke, nadere precisering van het beleid uit onze Nota Wonen en willen wij toepassen bij nieuwe projecten. Voor onze gemeente geldt overigens dat het de vraag is of we überhaupt woningen in deze prijs categorie kunnen realiseren, maar vooralsnog gaan wij daar wel van uit en is dat onze inzet bij gesprekken met ontwikkelende partijen.

Na besluitvorming door het college over deze precisering van het beleid, zullen wij u opnieuw informeren. Dit vindt naar verwachting plaats in maart.

Vereveningsfonds

Een instrument wat bij kan dragen aan het uitgangspunt om 25% sociale woningbouw te realiseren is het instrument “vereveningsfonds”. In een dergelijk fonds storten initiatiefnemers een financiële bijdrage als zij een woningbouwplan realiseren waarin minder sociale huurwoningen zijn opgenomen dan wat de gemeente in haar beleid als voorwaarde stelt. Vervolgens kunnen uit dat

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

7 van 11

fonds initiatiefnemers een financiële bijdrage ontvangen voor woningbouwplannen waarin meer sociale huurwoningen zijn opgenomen dan wat de gemeente als voorwaarde stelt. Het lastige is dat je met dit fonds in eerste instantie geen extra woningen bouwt natuurlijk, en er moeten dan ook wel andere plekken zijn, waar je wel tot realisatie komt om je beleidsdoelen te halen. Maar daar komt dan ook het bestemmingsplan, doelgroepenverordening en zaken als grondbeleid om de hoek.

De komende tijd bekijken wij, onder andere samen met de regio, of het vereveningsfonds bruikbaar is voor onze gemeente.

Zelfbewoningsplichten

De zelfbewoningsplicht voor de bestaande bouw en de nieuwbouw krijgen momenteel veel aandacht. Wij vinden het dan ook begrijpelijk dat u aan het college heeft u verzocht om:

- vóór 1 februari 2022 met een voorstel te komen voor de invoering van een zelfbewoningsplicht voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen in de gemeente Renkum;
- daarbij een voorstel te doen voor kaders voor die zelfbewoningsplicht, zoals o.a. tijdsduur, woningcategorie en prijscategorie.

Hieronder gaan wij in op de stand van zaken van de invoering van de zelfbewoningsplichten.

Zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Gemeenten kunnen bij nieuwbouw van koopwoningen een zelfbewoningsplicht opleggen. Wij willen dat gaan doen door hiervoor beleidsregels op te stellen en een standaard-tekst toe te voegen aan de SOK van een woningbouwplan. Ons voorstel is om dit uitsluitend te doen bij woningen met een prijs tot de NHG-grens en een termijn te hanteren van 5 jaar. De beleidsregels en de standaard tekst SOK zijn inmiddels bijna gereed. Wij zullen u hierover naar verwachting in april, na besluitvorming door het college, informeren.

Zelfbewoningsplicht bestaande woningvoorraad (opkoopbescherming)

Na het ontvangen van uw motie hebben wij adviesbureau RIGO opdracht geven om ons te helpen bij de invoering van de zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen.

De zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen, opkoopbescherming genoemd, is er om de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en mensen met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren. Dit vanuit de constatering dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens verhuurd. Als gevolg hiervan zijn deze niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er mogelijk een prijsopdrijvend effect omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars. Ook kan met deze maatregel een extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur worden beperkt.

Na invoering van het stelsel is het de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning namelijk verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum. In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders bij wet verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen. Het gaat om woonruimten die:

- a. aan naaste familie worden verhuurd;
- b. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

8 van 11

- c. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

De gemeente kan daarnaast zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend.

De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Daarnaast moet de inzet van het instrument grondig onderbouwd worden. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

- a. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- b. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Het invoeren van de opkoopbescherming zonder een goede (cijfermatige) onderbouwing is juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter, n.a.v. de vergunningplicht.

Alvorens tot invoering over te gaan is het zaak om – naast het onderbouwen van de inzet van het instrument (langs de lijnen van noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit) – goed na te denken over de manier waarop de regeling vervolgens ingeregeld wordt. Zo richt de opkoopbescherming zich op het goedkope en middeldure segment. Alleen deze woningen kunnen door de gemeente als vergunningplichtig worden aangewezen. De wetgever definieert de prijsgrenzen van deze woningen hierbij niet, omdat de gemeenten zelf het beste zicht hebben op de lokale situatie. De gemeenteraad moet dan ook onderbouwen binnen of tot welke WOZ-waarde koopwoningen in het aangewezen segment vallen. De resultaten van de onderbouwing kunnen hier uiteraard richtinggevend zijn. Denk bij het ‘inregelen’ van de regeling overigens ook aan de eerder genoemde uitzonderingsmogelijkheden; welke uitzonderingen willen we maken.

Wij zijn inmiddels gestart met het uitvoeren van een quickscan van de nut en noodzaak, ofwel met het beantwoorden van de vraag in hoeverre de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren voorkomt in de gemeente Renkum. We brengen de omvang van het probleem en de spreiding over de gemeente in beeld. Op basis hiervan kunnen we al het nodige zeggen over de proportionaliteit van de maatregel. Als de resultaten van de bovengenoemde quickscan gereed zijn zullen wij u daarover informeren, naar verwachting in mei.

Daarnaast werken we een plan van aanpak uit, waarin duidelijk wordt welke stappen er moeten worden doorlopen om te komen tot invoering van de opkoopbescherming en aan welke doorlooptijd moet worden gedacht. Onderdelen hiervan zullen in ieder geval zijn het nader onderbouwen van de invoering op basis van schaarste en/of leefbaarheid en het maken van keuzes voor de precieze invulling van de regeling (gebiedsafbakening, WOZ-waarde grens et cetera). Vervolgens komt uiteraard ook het opstellen van een verordeningstekst en de besluitvorming terug in het plan.

Bijzondere aandacht is nodig voor het inregelen van werkprocessen voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, en hieraan voorafgaand een goede indicatie van de benodigde inzet van mensen (en daarmee middelen). Afhankelijk van de omvang van problematiek in de gemeente is in meer of mindere mate capaciteit van het VTH-cluster (Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

9 van 11

nodig voor de uitvoering van het vergunningstelsel. Mogelijk is deze niet binnen de bestaande formatie voor handen of heeft dit gevolgen voor de prioritering in de andere gemeentelijke werkzaamheden in dit domein. Ook hier kijken we zorgvuldig naar, alvorens tot invoering over te gaan.

Doelgroepenverordening

Naast bovengenoemd instrumentarium is de doelgroepenverordening mogelijk bruikbaar om voldoende woningen in het betaalbare segment te realiseren en de behouden, en voor de juiste doelgroep. In de verordening kunnen regels worden gesteld over de sociale huur en de middenhuur. Zoals de minimale instandhoudingstermijn. De verordening geldt uitsluitend voor woningen die worden gebouwd op basis van een bestemmingsplan waarin een percentage sociale huur en/of middenhuur is opgenomen. De vraag is echter hoeveel ruimte er is om nog iets met bestaande bestemmingsplannen te doen. Een paraplubestemmingsplan vaststellen is vaak een optie, maar kan ook planschade-risico's met zich mee dragen.

De komende tijd bekijken wij, onder andere samen met de regio, of dit instrument bruikbaar is voor onze gemeente.

Voornemen om bij nieuwe sociale koopwoningen voorrang te geven aan eigen inwoners

Eind 2021 kondigde het demissionaire kabinet het voornemen aan dat gemeenten kunnen bepalen dat bij maximaal 30% van de nieuw te bouwen koopwoningen tot € 355.000 (de NHG-grens in 2022) voorrang mag worden gegeven aan bewoners uit eigen gemeente of dorp. Dit voorgenomen instrument is bedoeld om lokale inwoners meer kans te bieden om een betaalbare woning in de eigen gemeente of dorp te kunnen kopen. Maar het betekent ook dat de kans wordt verkleind van mensen die nu niet in Renkum wonen, maar graag naar Renkum willen verhuizen. Het kan hierbij gaan om mensen die in Renkum werken of hebben gewoond en graag weer willen terugkeren. Omdat wij de precieze consequenties nog niet kunnen overzien, spreken wij ons als college nog niet uit over de wenselijkheid van het instrument. Zoals u in deze brief kunt lezen geven wij momenteel prioriteit aan ander instrumentarium.

Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan een herziening van de Huisvestingswet. De regering heeft de Huisvestingswet 2014 geëvalueerd. De wet blijkt te voorzien in een grote behoefte van gemeenten om regels te kunnen stellen over de woonruimteverdeling, de doelstellingen van de wet worden bereikt en dit betekent dat de regeling moet worden gehandhaafd. Daarom vindt de regering een grote stelselwijziging niet nodig en ook niet wenselijk. Wel zijn er zaken zijn die binnen het stelsel van de wet beter kunnen en aanpassing behoeven. De voorgestelde wijzigingen hebben dan ook tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling verder te verbeteren voor alle partijen die hierbij betrokken zijn. Denkbaar is dat de nieuwe wet voorrangregels gaat bevatten voor betaalbare koopwoningen. Wij willen die nieuwe wetgeving afwachten.

Meer informatie en het wetsvoorstel zelf zijn hier te vinden:

<https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>

De verwachte datum van inwerkingtreding van deze wetswijziging is 1 januari 2023.

Daarnaast verwijzen wij u ook naar de aankomende Wet goed verhuurderschap. Deze wet bevat eveneens nieuw instrumentarium.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u met deze brief op een goed beeld hebben gegeven van het instrumentarium dat wij kunnen en willen inzetten op het gebied van betaalbaarheid en het bouwen voor de juiste

Onderwerp

Instrumentarium beleidsveld wonen

Datum

8 februari 2022

Ons kenmerk

72370

Pagina

10 van 11

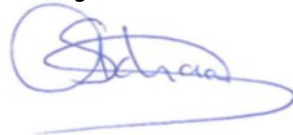
doelgroepen. En dat wij u voor nu voldoende hebben geïnformeerd over de uitvoering van de moties. Wij willen de komende tijd, samen met u, graag toe werken naar een volledig en slim pakket van instrumenten waarmee we vraagstukken ten aanzien van schaarste en leefbaarheid kunnen oppakken. Het gaat om de juiste mix, passend bij de opgave, met meewegen van de verhouding tussen opbrengst en inzet.

Naast dit wooninstrumentarium zijn wij vooral ook bezig met het bouwen van woningen; het is natuurlijk van groot belang om de woningbouwproductie op peil te houden. Daar spannen wij ons als college voor in en ons inziens hebben wij de laatste tijd daarin grote stappen gezet. Daarbij denken wij bijvoorbeeld aan de locaties Don Bosco, de Houtsniplaan, Bovenparck, Doorwerth centrum en de Bram Streeflandweg.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
de secretaris,

de burgemeester,



M.G.M. (Maurits) van de Geijn

A.M.J. (Agnes) Schaap