

Memo

Datum : 25 november 2024
Aan : Leden van de gemeenteraad
Van : Paul Smeulders
Betreft : Afdoen toezegging #1653

Op 20 november heb ik bij de behandeling van verhuurverordening een toezegging gedaan, deze is als volgt genoteerd:

Toezegging #1653

Wethouder Smeulders zegt toe te onderzoeken wat opties zijn om een staffel te hanteren voor de leges, afhankelijk van het aantal panden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, en dit voor de volgende bespreking aan de raad te doen toekomen.

Via deze brief kan de toezegging worden afgedaan.

Risico van staffelen

Tijdens de raadskamer is gevraagd om de verschillende mogelijkheden in beeld te brengen om een staffel te hanteren voor de leges.

Het heffen van leges valt onder de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat de leges maximaal kostendekkend mogen zijn. De totale (geraamde) opbrengsten mogen dus maar maximaal de totale (geraamde) kosten zijn.

Belangrijk voor de berekening van leges en de inschatting vooraf is dat het moeilijk is een inschatting te maken van het aantal aanvragers en de aantallen woningen die aanvragers hebben. De eigenaar van de woning hoeft namelijk niet degene te zijn die een vergunningaanvraag doet. Dat kan ook een beheerder zijn die namens de eigenaar de panden verhuurt en beheert. Deze beheerders dienen veelal verschillende eigenaren en hebben daarmee soms honderden of duizenden woningen in bezit. Over die exacte data beschikken wij niet.

Omdat uit beschikbare data niet blijkt hoe vaak deze constructie wordt gehanteerd en hoeveel woningen aanvragers beheren/verhuren, is het zeer moeilijk om met zekerheid te zeggen of de geraamde opbrengsten niet de geraamde kosten overstijgen. Sommige vastgoedbeheerders zullen (mogelijk) namelijk enorm hoge leges moeten betalen (van mogelijk honderdduizenden euro's, zie verdere uitleg onder scenario's). Indien iemand hiermee naar de rechter gaat, wordt in ieder geval het tarief onverbindend verklaard en kunnen we de leges niet opleggen, aan niemand. Ook is het waarschijnlijk dat de gehele legesverordening onverbindend wordt verklaard.

Omdat de opbrengsten niet hoger mogen zijn dan de kosten, is veel informatie nodig om de tarieven goed te berekenen. Als er een beroep wordt gedaan op de rechter, zal moeten worden aangetoond dat uiterste inspanningen zijn geleverd om tot een goede berekening te komen.

Op basis van onze eigen gegevens en van het Kadaster, is het niet mogelijk op voorhand hiervan (voor alle scenario's in deze memo) een goede berekening te maken. Ook omdat op basis van gemeentelijke beschikbare data moeilijk in te schatten is hoeveel verhuurders er exact zijn met één woning en hoeveel eigenaren hun verhuur- en beheerdiensten hebben uitbesteed.

De enige manier om dit risico te omzeilen is om een vast tarief te hanteren dat de kosten dekt van één aanvraag. Dit is overigens ook een uitgangspunt van de wet. In de Wet Goed Verhuurderschap is opgenomen dat de vergunning wordt verstrekt aan verhuurders, en niet per woning. Dat kan daarmee geen lokale keuze zijn.

Gelet op de Wet Goed Verhuurderschap, de Europese Dienstenrichtlijn en de administratieve druk, adviseert het college dan ook één tarief voor alle aanvragers te behouden.

Beschikbare data en staffelen

Op basis van de gegevens die we wel hebben, kunnen we grofweg inschatten dat er in Arnhem relatief veel verhuurders zijn met weinig woningen. 67% van de eigenaren van een woning in de particuliere verhuur heeft één woning in de verhuur. 90% van de eigenaren heeft 5 woningen of minder:

categorie bezit	# unieke eigenaren	percentage	percentage cumulatief	# woningen	gemiddeld bezit/ eigenaar
1	2693	67%	67,4%	2693	1
2	476	12%	79,3%	952	2
3 tm 5	475	12%	91,1%	1769	4
6 tm 10	167	4,2%	95,3%	1255	8
11 tm 20	84	2,1%	97,4%	1203	14
21 tm 30	33	0,8%	98,2%	826	25
31 tm 40	17	0,4%	98,7%	612	36
41 tm 50	11	0,3%	98,9%	494	45
51 tm 60	6	0,2%	99,1%	338	56
61 tm 70	8	0,2%	99,3%	528	66
71 tm 80	1	0,0%	99,3%	80	80
81 tm 90	3	0,1%	99,4%	253	84
91 tm 100	8	0,2%	99,6%	753	94
101 tm 200	6	0,2%	99,7%	854	142
201 tm 300	4	0,1%	99,8%	908	227
>300	6	0,2%	100,0%	2500	417
TOTAAL	3998			16018	4

NB het aantal eigenaren komt niet 1 op 1 overeen met het aantal verhuurders. Eigenaren kunnen de verhuur hebben uitbesteden aan professionele verhuurders (die dan vergunningplichtig zijn).

Er zijn ongeveer 42 eigenaren van panden in de particuliere verhuur met meer dan 50 woningen in bezit. De 6 grootste eigenaren hebben gemiddeld ruim 400 panden. De grootste hiervan heeft 501 woningen in Arnhem (momentopname).

Door het grote percentage eigenaren met weinig panden en de voorwaarde van kostendekkendheid is het niet mogelijk om eigenaren met veel panden in de particuliere verhuur de kosten voor de kleinere verhuurder substantieel te compenseren.

Scenario's

Om het effect van gestaffelde leges in kaart te brengen zijn hieronder een aantal scenario's uitgewerkt. Hierbij is het belangrijk om te weten dat:

- de vergunning éénmalig wordt afgegeven (wettelijk bepaald). Het bezit is dus een momentopname. Een verhuurder kan na een vergunningaanvraag woningen aankopen en/of afstoten.
- Staffelen kan de bereidheid om een vergunning aan te vragen verlagen van verhuurders/beheerder met meerdere woningen. Voor de kostendekkendheid moeten de totale operationele kosten van een jaar volledig gedekt worden door de legesopbrengst (in 2025 verwachten we 1,6 miljoen kosten te maken om 2250 vergunningen te verstrekken).
- Doordat de vergunningen gefaseerd worden ingevoerd, is het lastig om bij een staffel per woning uit te komen op een kostendekkend geheel per jaarschijf. Door de complexe situaties met woningeigendom en uitbesteding van beheertaken, kan hiervan geen doorwrochte analyse worden gemaakt.

Om de gemeenteraad, ondanks het bovengenoemde risico, toch te bedienen met enkele scenario's hebben we onderstaande analyses gemaakt. Deze analyses zijn de basis van het voorstel van de huidige leges van €715,-. Dit is overigens lager dan de verhuurvergunning in Leiden met een vergelijkbaar proces (€ 938,50).

De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- 1) Leges op basis van staffel per woning
- 2) Hogere leges voor eigenaren met veel bezit (50 en 20 woningen)
- 3) Lagere leges voor eigenaren met 1, 2 of 5 woningen

1) Leges op basis van staffel per woning

De meest vergaande differentiatie is een staffel per woning. Vanuit het principe van kostendekkende leges zullen (om een globale berekening te kunnen maken) de totale kosten moeten worden gedeeld door het totaal aantal woningen. Op basis van de totale kosten en het aantal woningen resulteert dit in een bedrag van € 200,- per woning.

Doordat onbekend is hoeveel eigenaren/verhuurders gebruik maken van diensten van vastgoedbeheerders (die op hun beurt duizenden woningen kunnen beheren), is het op voorhand lastig om de rekensommen te maken over kostendekkendheid. Ook is de consequentie dat sommige vastgoedbeheerders en institutionele beleggers (honderd)duizenden euro's moeten betalen voor de leges. Hierdoor wordt deze groep heel hard geraakt. Ook is het hanteren van verschillende leges voor alle verschillende eigenaren een arbeidsintensievere aangelegenheid.

2) Hogere leges voor eigenaren met veel bezit

Hieronder zijn een aantal uitwerkingen van de leges indien gekozen wordt om voor eigenaren met meer dan 50 woningen een hogere leges te vragen en voor eigenaren met 50 woningen of lager een lagere leges:

Leges voor eigenaren met meer dan 50 woningen = **2000**, dan is
Leges voor eigenaren met 50 of minder woningen = **701**

Leges voor eigenaren met meer dan 50 woningen = **4000**, dan is
Leges voor eigenaren met 50 of minder woningen = **680**

Leges voor eigenaren met meer dan 50 woningen = **10.000**, dan is
Leges voor eigenaren met 50 of minder woningen = **616**

Conclusie: een voordeel van 100 euro voor de 'kleinere' verhuurder betekent leges van €10.000 voor de 'grote' verhuurder.

Verlagen we de grens naar een bezit van 20 woningen dan ziet dit er als volgt uit:

Leges voor eigenaren met meer dan 20 woningen = **2000**, dan is
Leges voor eigenaren met 20 of minder woningen = **681**

Leges voor eigenaren met meer dan 20 woningen = **4000**, dan is
Leges voor eigenaren met 20 of minder woningen = **628**

Leges voor eigenaren met meer dan 20 woningen = **10.000**, dan is
Leges voor eigenaren met 20 of minder woningen = **469**

Conclusie: alleen door een extreem hoge leges te rekenen voor eigenaren met meer dan 20 woningen kan de leges voor verhuurders met minder woningen substantieel omlaag.

3) *Lagere leges voor eigenaren met 1, 2 of 5 woningen*

Benaderen we het andersom en kijken we naar wat het betekent als we eigenaren met weinig bezit minder laten betalen dan veranderen bovenstaande conclusies niet.

Leges voor eigenaren met 1 woning = **600**, dan is
Leges voor eigenaren met meer dan 1 woningwoningwoningen = **952**

Leges voor eigenaren met 1 woning = **500**, dan is
Leges voor eigenaren met meer dan 1 woningen = **1159**

Leges voor eigenaren met 1 woning = **400**, dan is
Leges voor eigenaren met meer dan 1 woning = **1365**

Leges voor eigenaren met 1 woning = **300**, dan is

Leges voor eigenaren met meer dan 1 woning = **1571**

Leges voor eigenaren met meer dan 1 woningen = **1571**

Uitwerking voor een lagere leges voor eigenaren met 1 of 2 woningen ziet er als volgt uit:

Leges voor eigenaren met 1 of 2 woningen = **600**, dan is

Leges voor eigenaren met meer dan 2 woningen = **1155**

Uitwerking voor een lagere leges voor eigenaren met 5 woningen of minder ziet er als volgt uit:

Leges voor eigenaren met 5 woningen of minder = **600**, dan is

Leges voor eigenaren met meer dan 5 woningen = **1899**

Leges voor eigenaren met 5 woningen of minder = **500**, dan is

Leges voor eigenaren met meer dan 5 woningen = **2928**

Conclusie: indien voor eigenaren met weinig bezit significant lagere leges worden berekend, dan gaan de leges voor verhuurders met meer woningen substantieel omhoog.