gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
E-mailadres: B.Elshof@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3954
Barneveld, 21 februari 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Huisvestingsverordening Barneveld 2025 - 2029 (BL-ELS)

Samenvatting raadsvoorstel

Per 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet nieuwe sturingsmogelijkheden voor de woningtoewijzing via de huisvestingsverordening. In samenwerking met de andere gemeenten binnen de woningmarktregio Foodvalley zijn deze sturingsmogelijkheden uitgewerkt. Uitgangspunt voor de actualisatie is een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening met lokale nuance.

De inhoudelijke wijziging van de huisvestingsverordening Barneveld is de verruiming van het verlenen van voorrang bij sociale huur van het percentage lokale binding (van 25% naar 50%) aan de gemeente.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. de Huisvestingsverordening Barneveld 2025 - 2029 vast te stellen;

1. Inleiding

De huidige huisvestingsverordening Barneveld 2024 - 2028 is in december 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De basis voor deze verordening is een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening.

Per 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet nieuwe sturingsmogelijkheden, te weten:
- verruiming van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding bij de toewijzing van sociale huurwoningen van 25% naar maximaal 50% van het aanbod;
- de mogelijkheid om bij de betaalbare koop in de nieuwbouw (tot € 405.000, prijspeil 2025) voor ten hoogste 50 procent voorrang toe te kunnen wijzen aan lokaal woningzoekenden;
- de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep (binnen de 50% lokale voorrang).

In regionaal verband is samengewerkt aan de actualisatie van de huisvestingsverordening op basis van de nieuwe sturingsmogelijkheden. Het uitgangspunt voor deze actualisatie is een, waar mogelijk eenduidige huisvestingsverordening met indien gewenst lokale nuance, zodat gelijke behandeling en transparantie voor de woningzoekenden wordt bewerkstelligd. Voor het actualiseren van een huisvestingsverordening moet conform de Huisvestingswet schaarste worden aangetoond.

Wijzigingen in de huisvestingsverordening
Er wordt één inhoudelijke wijziging in de huisvestingsverordening voorgesteld. De overige aanpassingen van de huisvestingsverordening betreffen kleine tekstuele en technische wijzigingen. In de bijlage Huisvestingsverordening Barneveld 2025 – 2029 met voorgestelde wijzigingen zijn de inhoudelijke en overige wijzigingen zichtbaar. De voorgestelde inhoudelijk wijziging is:
- verruiming van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding bij de toewijzing van sociale huurwoningen van 25% naar maximaal 50% van het aanbod.

Sturingsmogelijkheid betaalbare koopwoningen nieuwbouw
In het rapport schaarste onderbouwing Barneveld (zie bijlage) wordt de schaarste aan betaalbare koopwoningen in Barneveld onderbouwd. Het 71% van de verkochte woningen in periode 2021 t/m 2023 gaat naar woningkopers uit de eigen gemeente. Dit maakt dat de sturingsmogelijkheid betaalbare koopwoningen nieuwbouw voor eigen inwoners niet proportioneel is.

Het verlenen van voorrang bij koopwoningen moet worden geregeld middels een vergunningstelsel. Dit betekent dat gemeente Barneveld zelf een balie moeten inrichten om te toetsen of een kandidaat-koper aan de eisen voldoet en vervolgens om de vergunning te verlenen en daarnaast toezicht en handhaving moet organiseren. Dit kost tijd, capaciteit en geld. Ook voor projectontwikkelaars (administratie) en kandidaat-kopers (vergunning aanvragen en leges betalen) heeft het optuigen van een vergunningsstelsel gevolgen.

De raad wordt jaarlijks middels de voortgangsrapportage woningbouw in de gemeente Barneveld geïnformeerd over de wenselijkheid van het inzetten van dit instrument mocht dit veranderen.

Sturingsmogelijkheid voorrang vitale beroepsgroepen
Regionaal is afgesproken om vooralsnog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep (zorg, veiligheid en onderwijs). Binnen de regio Foodvalley is er sprake van een regionale arbeidsmarkt. Het is dan ook wenselijk om geen verschillen tussen de gemeenten te laten ontstaan waardoor er een mogelijkheid ontstaat van onderlinge concurrentie. Belangrijkste redenen om de mogelijkheid van voorrang vitale beroepsgroepen vooralsnog niet op te nemen, zijn:

- voorrang voor de ene doelgroep, betekent automatisch dat andere doelgroepen hier nadeel van ondervinden;
- de definitie van vitale beroepsgroepen is vooralsnog niet duidelijk uitgewerkt;
- de uitvoering in het woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen (Huiswaarts) is vooralsnog niet mogelijk. De implementatie heeft verschillende consequenties voor de woningcorporaties zoals extra geld, tijd en capaciteit.

2. Beoogd effect

De huisvestingsverordening zorgt voor een transparante, rechtvaardige verdeling van het schaarse aanbod van sociale huurwoningen.

3. Argumenten

1.1 Schaarste sociale huursector gemeente Barneveld
In het rapport schaarste onderbouwing Barneveld (zie bijlage) wordt de schaarste aan sociale huurwoningen in Barneveld onderbouwd. Het aantonen van schaarste is op grond van de Huisvestingswet een voorwaarde om de nieuwe sturingsmogelijkheid te mogen vaststellen in een verordening.

1.2 Goede verdeling sociale huurwoningen
Met deze verordening kan een goede verdeling van sociale huurwoningen in Barneveld plaatsvinden.
Bij de verdeling van de sociale huurwoningen is meer ruimte om de meest kwetsbare groepen voorrang te geven bij de toewijzing van woning via urgenties. Hierdoor komen degenen die het snelst een woning nodig hebben als eerste aan de beurt.

1.3 Bijdrage leveren aan de doelstelling passend wonen binnen het programma bestaanszekerheid
Binnen het programma bestaanszekerheid is de doelstelling ‘meer inwoners hebben de zekerheid van een betaalbare en passende woonruimte’ vastgesteld. De aanpassing van de huisvestingsverordening levert een bijdrage aan het realiseren van deze doelstelling.

4. Kanttekeningen

1.1 Geen oplossing voor schaarste
De huisvestingsverordening is geen oplossing voor schaarste in de sociale huursector. Het biedt de gemeente enkel handvatten om de vrijkomende huurwoningen op een transparante en rechtvaardige manier te verdelen.

1.1 Uitgangspunt van de Huisvestingswet is dat er zo min mogelijk obstakels zijn voor woningzoekenden
Met het opnemen van een bindingseis voor een deel van de beschikbaar te komen sociale huurwoningen, wordt een obstakel ingevoerd voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economisch binding hebben met de gemeente Barneveld.

1.2 Mogelijkheid van regionale verschillen
Uitgangspunt voor deze actualisatie van de huisvestingsverordening is een regionaal afgestemde huisvestingsverordening, zodat gelijke behandeling en transparantie voor de woningzoekenden wordt bewerkstelligd. Regionaal afgestemd is niet per definitie regionaal gelijk. Gemeenten zullen wellicht andere keuzes maken en bovendien hebben gemeenten eigen besluitvorming in de gemeenteraad, daarbij kunnen ook amendementen worden aangenomen die leiden tot aanpassingen.

1.3 Wijzigingen wet- en regelgeving
De huisvestingsverordening wordt vanuit vastgestelde wet- en regelgeving geactualiseerd en niet op basis van wetsvoorstellen. Vanuit ministerie VRO (voormalig BZK) is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in behandeling. Dit betekent dat naar alle waarschijnlijkheid de gewijzigde huisvestingsverordening binnen de looptijd van 4 jaar wordt aangepast c.q. aangevuld met mogelijk nieuwe toevoegingen.

5. Financiën

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Voor de actualisatie van de huisvestingsverordening is participatietrede 3 – meewerken/adviseren toegepast. De woningcorporaties in de regio Foodvalley zijn nauw betrokken bij de totstandkoming van de regionaal afgestemde huisvestingsverordening, door een afvaardiging in de werkgroep actualisatie huisvestingsverordening.

De huurdersorganisaties regio Foodvalley zijn schriftelijk geïnformeerd over de wijzigingen in de regionale huisvestingsverordening met de uitnodiging om verder af te stemmen met de eigen gemeente. Met Woningstichting Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld hebben tussentijdse afstemmingsmomenten plaatsgevonden.

b) Communicatie

De huisvestingsverordening wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

7. Vervolgstap

De huisvestingsverordening wordt aan de raad ter vaststelling in de Raadsvergadering van 16 april 2025 voorgelegd.

Vanuit ministerie VRO is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in behandeling. Dit voorstel zal de huisvestingsverordening raken en naar alle waarschijnlijkheid is het wenselijk om dit te verwerken in de huisvestingsverordening. Wanneer deze wetgeving in werking treedt, zal bekeken worden of de nieuw vastgestelde huisvestingsverordening binnen de looptijd van 4 jaar wordt aangepast c.q. aangevuld met mogelijk nieuwe toevoegingen. Hierbij wordt waar mogelijk met de

regionale gemeenten afstemming gezocht, zodat het uitgangspunt een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening met lokale nuance blijft gehandhaafd.

8. Bijlagen

- Concept besluit van de raad van de gemeente Barneveld tot wijziging van de Huisvestingsverordening Barneveld 2025 - 2029
- Huisvestingsverordening Barneveld 2025 – 2029 waarin de voorgestelde wijzigingen zijn aangegeven
- Rapport schaarste onderbouwing Barneveld d.d. 9 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak