gemeente Barneveld

Memo

Datum:
3 mei 2023

Onderwerp: Schaarste onderbouwing Barneveldse woonruimtevoorraad

Afzender: Leefomgeving/B. Elshof

Samenvatting
Voor het verlengen van de huisvestingsverordening en het toepassen van het instrument inzake beheer van de woonruimtevoorraad is onderbouwing van schaarste in de woonruimtevoorraad een vereiste conform de Huisvestingswet 2014.

Binnen de Barneveldse woonruimtevoorraad is er nog steeds sprake van schaarste van betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor zijn er meerdere doelgroepen die niet kunnen voorzien in hun woonbehoeftes. Het is daarom gerechtvaardigd voor de gemeente om middels de huisvestingsverordening sturing te geven aan de samenstelling van de Barneveldse woonruimtevoorraad.

Doel
Inzicht geven in de schaarste in de woningvoorraad van de gemeente Barneveld en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste ter onderbouwing van het inzetten van de regels met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad in de huisvestingsverordening.

Inhoud memo
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om hun woonbeleid vorm te geven. Daarbij gaat het om instrumenten met betrekking tot de woonruimteverdeling en het beheer van de woonruimtevoorraad. Om gebruik te kunnen maken van deze instrumenten moeten gemeenten onderbouwen waarom inzet “noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Voor de schaarste onderbouwing van de woonruimteverdeling verwijzen wij u naar het onderzoek ‘Schaarste in de sociale huursector Barneveld d.d. 24 februari 2023’ uitgevoerd door RIGO.

Schaarste woonruimtevoorraad
Bij de invoering van de Huisvestingsverordening Barneveld 2019 – 2023 heeft de gemeente een vergunningplicht ingevoerd voor splitsen en omzetten van bestaande woningen in zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Het omzetten van een bestaande woning in zelfstandige of onzelfstandige woonruimten is niet zondermeer mogelijk. In bestemmingsplannen is vaak opgenomen dat een zelfstandige woonruimte bedoeld is voor één huishouden dat met elkaar een duurzame relatie heeft.

De bedoeling van de verordening is dat er meer betaalbare woonruimten aan de woningvoorraad in de gemeente Barneveld worden toegevoegd. Hierbij is in de verordening als randvoorwaarde gesteld dat gezien de schaarste aan goedkope woonruimten het alleen mogelijk is om legale

woonruimten met een WOZ-waarde van €300.000 of hoger te splitsen tot kleinere woonruimten of deze om te zetten naar onzelfstandige woonruimten. Dit ter bescherming van de goedkopere woningvoorraad die eveneens bedoeld zijn voor de lage en midden inkomensgroepen. Daarnaast geldt de vergunningplicht voor de woningvoorraad in de bebouwde kom van de verschillende kernen in de gemeente Barneveld, voor zowel koop- als huurwoningen. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand oftewel de leefbaarheid.

Voor de woonvisie Barneveld 2021 – 2025 'Wonen voor jong & oud' is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door RIGO. Belangrijkste conclusies van het woningmarktonderzoek die zijn vertaald naar de woonvisie, te weten:

- Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen (huur en koop) ervaren zijn vooral starters, lage en midden inkomensgroepen, spoedzoekers en senioren.
- Voor de doelgroep arbeidsmigranten is er een tekort aan geschikte huisvesting in Barneveld. Dit vormt een risico voor de bedrijven in onze gemeente. Het belang van goede, veilige en eerlijke huisvesting voor deze groep werknemers wordt door de gemeente onderkend. De mogelijkheid van splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten kan meehelpen in het oplossen van het woningtekort.

In 2020 is er op verzoek van de raad een beeld geschetst van het aantal verzoeken tot omzettingen van zelfstandige woningen naar kamers of appartementen in de periode zomer 2019-2020. De conclusie was dat het aantal aanvragen in die periode niet noemenswaardig groot is geweest. De COVID-periode, alsook de oplopende verbouwingskosten hebben hier invloed op gehad, alsook het gegeven dat er voor een omzetting naar kamers of appartementen zorgvuldig wordt getoetst op het handhaven van een goed woon- en leefmilieu. De initiatiefnemers moeten kosten maken om aan alle gestelde voorwaarden te voldoen (zoals ook brandveiligheid, voldoende leefruimte, parkeerplaatsen en dergelijke. Dit weerhoudt een aantal initiatiefnemers om daadwerkelijk de stap te maken. Verder wordt er ten aanzien van het gebruik van deze wooneenheden de geldende Doelgroepenverordening opgelegd, met onder andere als doel om met name de lage en midden inkomensgroepen deze wooneenheden te laten verkrijgen.

Vanaf zomer 2020 zijn er echter meerdere verzoeken tot omzetting naar appartementen of kamers ingediend en ook geeffectueerd. Voor de periode januari 2020 t/m maart 2023 gaat het om 21 geeffectueerde omzettingen van koopwoningen met een WOZ-waarde boven € 300.000,-.
Dit gebeurt vooral in de kernen Barneveld, Kootwijkerbroek en Voorthuizen en veel mindere mate in de overige kernen van de gemeente.
Bij deze omzettingen gaat het niet om functieveranderingen (bijvoorbeeld van winkel- of bedrijfsruimte naar woonruimte), maar omzetting van woningen naar kamers of zelfstandige wooneenheden. Ook in 2023 blijven de verzoeken tot splitsing nog steeds binnenkomen.

Bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten
Er zijn meerdere doelgroepen die niet hun verhuiswensen kunnen realiseren. Het gaat dan met name om starters, lage en midden inkomensgroepen, spoedzoekers en senioren. Deze groepen zijn grotendeels aangewezen op betaalbare woningen (koop en huur).

Binnen de woonruimtevoorraad is het aanbod tussen de sociale huur en de betaalbare koop gering. De voorraad van dit aanbod is klein mede als gevolg van waardeontwikkeling en bijvoorbeeld prijsontwikkeling van de bestaande koopsector zoals toelichting in de Voortgangsrapportages Faseren en doseren woningbouw. Huishoudens met een inkomen tussen

€40.000,- en €70.000,- kunnen minder makkelijk een woning vinden. Voor een eerste opstart op de woningmarkt kan een gesplitst appartement een uitkomst bieden.

Daarnaast is door de toegenomen vraag naar sociale huurwoningen de slaagkans gedaald: het is dus moeilijker geworden voor huishoudens met een laag inkomen om te kunnen verhuizen.