gemeente
Barneveld

Raadsmemo motie vreemd aan de agenda 'Instandhoudingstermijn sociale huur'.

Datum: 17 februari 2022

Onderwerp: motie vreemd aan de agenda 'Instandhoudingstermijn sociale huur'.

Ter attentie van: De raad

Afzender: College van Burgemeester en Wethouders

Portefeuillehouder: B. Wijnne

Mail behandelaar M. Stevens *Telefoonnummer* 829

Samenvatting
Door de fracties Lokaal Belang, Pro'98, ChristenUnie en SGP is er een motie vreemd aan de agenda ingediend inzake het onderwerp 'Verhoging instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar naar tenminste 25 jaar' in de Doelgroepenverordening van Barneveld. Het college geeft met deze memo een reactie op deze motie.

Inhoud memo
Het verhogen van de instandhoudingstermijn sociale huur naar minimaal 25 jaar zien wij als een gewenste en zelfs noodzakelijke ontwikkeling en wij adviseren deze motie tot uitvoering te brengen en deze uit te breiden door ook de instandhoudingstermijn van middeldure huur te verhogen naar minimaal 15 jaar.

Onderbouwing
In de Doelgroepenverordening woningbouw Barneveld zijn bepalingen opgenomen voor de sociale huur, middenhuur en sociale koopwoningen in de nieuwbouw. Daarbij gaat het om toewijzing aan bepaalde inkomensgroepen alsook de minimale instandhoudingstermijn van deze woningen. Voor sociale koop is de instandhoudingstermijn wettelijk bepaald (max. 10 jaar).

Voor sociale huur staat deze nu voor tenminste 10 jaar in de gemeentelijke verordening. In overeenkomsten met marktpartijen kunnen we daar gemotiveerd van afwijken, door bijvoorbeeld minimaal 15 jaar op te leggen. In de praktijk gebeurt dit echter niet vaak en hanteerden we meestal minimaal 10 jaar.

Sociale huurwoningen worden in belangrijke mate door Woningstichting Barneveld afgenomen, die ze vervolgens vaak voor minsten 40 jaar in exploitatie neemt. Mede door de afnemende grondpositie van de gemeente en de ontwikkeling van woningbouw op grond van marktpartijen, hebben we echter vaker te maken met het gegeven dat het voor de woningstichting lastig wordt om deze woningen af te nemen. Dit vooral ook ingegeven door hogere grondprijzen en hogere bouwkosten.

Dit betekent dat sommige sociale huurwoningen in portefeuille gaan bij een belegger of ontwikkelaar en voor hen geldt dan deze termijn van minimaal 10 jaar instandhouding.

Door deze ontwikkelingen onderschrijven wij het belang van het ophogen van deze termijn naar minimaal 25 jaar.

Regionaal zijn er verschillen te constateren. Gemeente Nijkerk heeft als enige 40 jaar opgenomen, maar deze termijn wordt als lang beschouwd en zou ook voor kleinere initiatieven (waar we nu wel instemming met marktpartijen over hebben) tot geen afname van sociale huur kunnen leiden.
Woningstichting Barneveld is tevreden wanneer de minimale instandhoudingstermijn sociale huur op 25 jaar wordt gezet.

	Indstandhoudingstermijn (minimaal)		Regio Foodvalley
Gemeente	Sociale huur	Middenhuur	Sociale Koop
Barneveld	10	10	10
Ede	20	12	10
Nijkerk	40	15	10
Renswoude	25	15	10
Rhenen	10	10	10
Scherpenzeel	Geen doelgroepenverordening		
Veenendaal	25	10	10
Wageningen	25	15	10

Bron: inventarisatie gemeente Barneveld, febr. 2022

Wij vinden het evenals de fracties erg belangrijk dat mensen met een kleine beurs een redelijke kans maken op een huurwoning en deze duurzaam en blijvend beschikbaar voor de doelgroep moet zijn. Met een termijn van minimaal 25 jaar blijven de sociale huurwoningen langer als zodanig functioneren.

Als college willen we dit moment waarop de Doelgroepenverordening moet worden aangepast ook aangrijpen om de termijn van middenhuur te verhogen van tenminste 10 jaar naar tenminste 15 jaar.

In deze tijd is het lucratief om koopwoningen in de nieuwbouw om te willen zetten naar middenhuur en na bijvoorbeeld 10 jaar deze woningen uit te ponden tegen hoge marktwaarde.
Een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar kan hier verandering in brengen. Ook voor de huurders van deze woning geeft het meer rust als er voor langere tijd een dergelijke woning kan worden gehuurd.

De gemeente zal dit voorjaar de aanpassing van de verordening regelen en deze komt dan ter vaststelling naar de raad.