

Onderwerp: **Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld vast te stellen.
2. Het in februari 2015 door het college vastgestelde toetsingskader woningbouwplannen gemeente Barneveld in te trekken op datum inwerkingtreding verordening, nu voorzien op 1 januari 2018.

1. Inleiding

Gemeente Barneveld heeft eind 2016 haar gemeentelijke woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie is een streefbeeld woningbouw opgenomen. Hiermee wil de gemeente sturen op aard en aantal van nieuw te bouwen woningen in relatie tot de samenstelling van de totale woningvoorraad.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat in bestemmingsplannen een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen en sinds 1 juli 2017 ook een percentage middenhuur als eis wordt opgenomen en dit in exploitatieplannen, of overeenkomsten op kavelniveau uit te werken.

Met name sturing in sociale woningbouw en middenhuur is relevant om de woningvoorraad voor met name lage en middeninkomensgroepen bereikbaar te houden. Gezien de groei van de gemeente Barneveld in de komende jaren, is het relevant dat er ook voor deze groepen mogelijkheden zijn om een woning te huren of te kopen.

Met de verordening streeft de gemeente ernaar om deze sociale - en middenhuur woningen voor een minimale periode als zodanig te laten functioneren en deze ook doelmatig aan te bieden aan de inkomensgroepen die hiervoor in aanmerking moeten kunnen komen.

Als kwaliteitseis wordt per categorie ook minimale grootte van de woningen verlangd, zodanig dat er woningen met een reële prijs-/kwaliteitsverhouding worden aangeboden.

Met invoering van deze kwaliteitseisen kan het in 2015 door het college vastgestelde toetsingskader worden ingetrokken.

2. Door de raad gestelde kaders

Vastgestelde woonvisie (december 2016) 'Samen werken aan Wonen; Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder'.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

De invoer van deze verordening geeft heldere spelregels voor marktpartijen ten aanzien van het programma sociale woningbouw en middenhuur, de daarbij horende doelgroepen voor wat betreft inkomensgrenzen en de minimale instandhoudingsduur. Daarmee kan de gemeente beter sturen op de samenstelling van de woningvoorraad.

b) Maatschappelijk effect:

Met de verordening wordt geborgd dat voor de lagere en midden inkomensgroepen de nieuwbouw inzake sociale woningbouw en middenhuur meer expliciet in beeld is, zodat de kansen voor deze groepen op de woningmarkt worden versterkt.

4. Argumenten

Het realiseren van een zekere omvang sociale woningbouw en middenhuur blijft voor de gemeente Barneveld een belangrijke doelstelling, om zo woningzoekenden met een laag of midden inkomen, te faciliteren in hun woningbehoefte.

De wijze van toewijzen en de instandhoudingstermijn van deze nieuwbouwwoningen werd vaak in overeenkomsten geregeld.

Met de recente wijziging in de Wet ruimtelijke ordening, is er extra aanleiding om dit nu door middel van een verordening te regelen. In bestemmingsplannen en koopovereenkomsten kan worden verwezen naar deze verordening en kan de gemeente bij niet naleving van de regels bestuursrechtelijk optreden door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen.

5. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

De verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld vraagt ook om handhaving van de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld door het opnemen van antispeculatiebedingen. Dit vraagt op projectbasis om afstemming met betrokken partijen, waaronder notarissen en vastgoedeigenaren.

6. Uitvoering

Planning:

De nieuwe verordening zal op 1 januari 2018 in werking treden.

Communicatie:

De verordening zal digitaal gepubliceerd worden.

In gemeente Barneveld werkzame marktpartijen, makelaardij en toegelaten instellingen zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het in werking treden van deze verordening en de intrekking van het toetsingskader woningbouwplannen gemeente Barneveld. Verder zal er op de gemeentelijke website aandacht zijn voor deze verordening.

Evaluatie/controle:

De verordening zal uiterlijk eind 2021 worden geëvalueerd op de gewenste werking en de eventuele noodzaak tot aanpassing van de verordening.

7. Financiële gevolgen

De verordening heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

- Toetsingskader woningbouwplannen gemeente Barneveld
- Memo verdringingsvraagstuk woningmarkt Barneveld.