

Onderwerp: **Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021**

Samenvatting raadsvoorstel

In de geactualiseerde 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021' zijn de nieuwe prijsgrenzen voor sociale koop opgenomen alsook de daarbij horende voorwaarden (zoals inkomenseisen) aangepast.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021' vast te stellen.

1. Inleiding

Gemeente Barneveld heeft recent (maart 2021) 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 gedurende een bepaalde periode 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.

Dit heeft eind 2017 in de vaststelling van de doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld geleid en is sindsdien bij meerdere woningbouwontwikkelingen van toepassing verklaard.

Door veranderde marktomstandigheden alsook door gebruik te maken van het experiment van het Ministerie van Binnenlandse Zaken om vooruitlopend op de Omgevingswet per 1 januari 2022, alvast gebruik te kunnen maken van de verhoging van de prijsgrens van sociale koopwoningen, is er aanleiding om de vigerende verordening op onderdelen te herzien. Het experiment is vastgelegd in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (21^e tranche) en maakt mogelijk dat gemeenten die zich hiervoor hebben aangemeld alsook de gemeenten in de Woondealregio's, de prijsgrens van sociale koop kunnen ophogen tot de NHG-grens. De prijsgrens van sociale koopwoningen is sinds april 2008 niet meer in het Besluit ruimtelijke ordening aangepast of geïndexeerd.

In de gemeente Barneveld maken we gebruik van dit experiment en hebben we er voor gekozen om 2 prijsgrenzen sociale koop vast te leggen: laag (tot € 230.000,-) en hoog (tot € 280.000,-). Dit met als doel om met name lagere en middeninkomens meer kansen te geven op de koopwoningmarkt. Deze zijn als zodanig ook in de vastgestelde woonvisie opgenomen.

Als kwaliteitseis wordt per categorie ook minimale grootte van de woningen verlangd, zodanig dat er woningen met een reële prijs-/kwaliteitsverhouding worden aangeboden. Nieuw is dat voor gestapelde woningen andere minimale grootten (in relatie tot prijs) worden verlangd dan voor grondgebonden woningen.

De nog vigerende doelgroepenverordening wordt niet ingetrokken, aangezien deze nog van belang is voor de overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten die op basis van deze verordening zijn vastgelegd.

2. Door de raad gestelde kaders

Vastgestelde woonvisie (maart 2021) 'Wonen voor jong & oud'; woonvisie Barneveld 2021-2025 met doorkijk tot 2030/2040.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

De invoer van deze verordening geeft heldere spelregels voor marktpartijen ten aanzien van het programma sociale woningbouw (huur en koop) en middenhuur, de daarbij horende doelgroepen voor wat betreft inkomensgrenzen en de minimale instandhoudingsduur en gewenste minimale kwaliteit (in termen van gebruiksoppervlakte). 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 (huur en koop) en middenhuur meer expliciet bereikbaar is, zodat de kansen voor deze groepen op de woningmarkt worden versterkt. Door het stellen van maximale inkomenseisen worden de woningen passend (en daarmee doelmatig) verhuurd of verkocht.

4a. 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.

In bestemmingsplannen en (anterieure) 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.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

De goedkeuring van de experimentbepaling heeft vanwege de demissionaire status van het kabinet even stil gelegen, aangezien dit besluit om deze reden langs de gehele ministerraad moet (in plaats van alleen langs de minister van BZK). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft d.d. 7 april 2021 aangegeven dat de vaststelling hiervan medio april 2021 een feit zal zijn.

De verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld vraagt ook om handhaving van de gemaakte afspraken. Bijvoorbeeld ten aanzien van het naleven van de huurprijzen, de instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht. Dit vraagt (op projectbasis) om afstemming met betrokken partijen, waaronder notarissen en vastgoedeigenaren.

5. Alternatieve scenario's

N.v.t.

6. Proces

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

De geactualiseerde verordening zal op 1 juni 2021 in werking treden.

Communicatie

De geactualiseerde verordening zal digitaal gepubliceerd worden. De citeertitel is 'Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021'.

In gemeente Barneveld werkzame marktpartijen, makelaardij en toegelaten instellingen zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het in werking treden van deze geactualiseerde verordening. Verder zal er in afstemming met team Communicatie publieke aandacht zijn voor deze verordening.

Evaluatie/controle:

De verordening zal uiterlijk eind 2024 worden geëvalueerd op de gewenste werking en de eventuele noodzaak tot aanpassing/actualisering van de verordening.

7. Financiële gevolgen

De verordening heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

8. Risico's

N.v.t.

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