

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

---

## **Samenvatting raadsvoorstel**

In de gewijzigde 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021' zijn de instandhoudingstermijnen voor sociale huur en middenhuur aangepast, mede op verzoek van de raad. Verder is de minimale woninggrootte bij sociale koop hoog aangepast aan de huidige marktomstandigheden.

---

Aan de raad,

### **Gevraagde beslissing:**

1. In te stemmen met het wijzigingsvoorstel 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021'.

### **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.

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, 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<sup>e</sup> 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. In het wijzigingsvoorstel is voor de categorie sociale koop hoog een verlaging van de m2 gebruiksoppervlakte voorgesteld (5 m2 kleiner), zodat een betere aansluiting bij de huidige marktomstandigheden (prijs-/kwaliteitsverhouding) wordt bereikt. Voor de overige categorieën is deze maatvoering nog steeds marktconform.

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.

Door de prijsontwikkelingen in de bouw worden niet alle sociale huurprojecten door Woningstichting Barneveld afgenomen. Woningcorporaties staan doorgaans garant voor een lange periode van in stand houding van deze sociale huurwoningen. Naar de toekomst toe zullen ook andere partijen vaker overwegen sociale huurwoningen in portefeuille te nemen. Om die reden wordt voorgesteld om de termijn van instandhouding als sociale huurwoningen naar minimaal 25 jaar op te hogen. Gezien de krapte op de woningmarkt is dit zeer goed te motiveren. De raad heeft hier in het begin van 2022 via een motie vreemd aan de Agenda ook om gevraagd.

Ten aanzien van middenhuur wordt de instandhoudingstermijn verruimd naar tenminste 15 jaar. Dit ook om zo een langere inzet in de middenhuur te kunnen garanderen. En ook het idee van omzetting van koopprojecten in de sociale koopsfeer of middeldure koopsfeer naar middenhuur met het idee van 'snelle' uitponding (tegen een hogere opbrengst) te ontmoedigen.

## 2. Door de raad gestelde kaders

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

Motie vreemd aan de Agenda (februari 2022) 'Verhoging instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar naar tenminste 25 jaar'.

## 3. Effect/Meetbare doelstellingen

### a) Meetbaar effect:

De gewijzigde 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 gewijzigde 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 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 gewijzigde verordening zal op 1 juni 2022 in werking treden.

## Communicatie

De wijziging van de verordening zal in het elektronisch Gemeentebblad 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 gewijzigde verordening. Verder zal er in afstemming met team Communicatie publieke aandacht zijn voor deze gewijzigde 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 gewijzigde 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

Bijlagen:

Besluit van de raad van de gemeente Barneveld tot wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021 (Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021)