

Onderwerp: **Tweede 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 prijsklassegrenzen voor sociale koop laag en sociale koop hoog aangepast en om die reden zijn ook de inkomensgrenzen van de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen iets verruimd.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

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

1. Inleiding

Gemeente Barneveld heeft in 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^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 in juni 2021 twee 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.

Vanwege de veranderingen op de woningmarkt sinds vorig jaar, waaronder de sterke stijging van won-prijzen, mede als gevolg van sterke prijsstijgingen in de bouw (materieel, personeel), worden deze prijsgrenzen van sociale koop laag en sociale koop hoog inmiddels als te krap ervaren. Dit is in een memo aan het college uitvoerig uitgelegd. Om die reden heeft het college in september 2022 ingestemd met de verhoging van deze prijsgrenzen.

De verhoging van sociale koop laag van € 230.000,- naar € 260.000,- en van sociale koop hoog van € 230.000 - € 280.000,- naar € 260.000,- tot € 320.000,-, maakt dat ook de daarbij passende maximale inkomensgrenzen moeten worden verhoogd. Voor sociale koop laag en sociale koop hoog komen deze op respectievelijk € 60.000,- en € 70.000,- te liggen. De grens van € 70.000,- zal ook voor de categorie middenhuur gelden.

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 de dag na bekendmaking van het besluit in werking treden.

Communicatie

De wijziging van de verordening zal in het elektronisch Gemeenteblad 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:

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

2 Memo aanpassing prijsklassen nieuwbouw gemeente Barneveld 2022; 06 september 2022