

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
Fax (0342) 495 376  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

**ChristenUnie Barneveld**  
**dhr. Buitenhuis**

Geachte heer Buitenhuis,

*Datum:*  
**05-04-2022**

*Ons kenmerk:*  
**1188981**

*Uw brief van:*  
**23 maart 2022**

*Afdeling:*  
**Ruimtelijke Ontwikkeling**

*Behandeld door:*  
**G. Rekker**

*Doorkiesnummer:*  
**(0342) 495 287**

*email:*  
**g.rekker@barneveld.nl**

*Onderwerp:*  
**vragen Tiny Houses  
Nijkerkerweg 120**

In uw brief van 23 maart jl. stelt u ons op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad schriftelijke vragen over het bij opbod verkopen van Tiny House terreinen aan de Nijkerkerweg te Barneveld.

Vraag 1: *Is het college het met de ChristenUnie eens dat Tiny Houses een unieke kans zijn om starters te helpen aan een betaalbare woning?*

We zijn het met u eens dat Tiny Houses een mogelijkheid is net als rug aan rug woningen, goedkope sociale (huur- en koop-)woningen en flexwoningen om starters te helpen aan betaalbare woningen.

De afweging is een tijd geleden gemaakt, met de kennis van nu zouden we het wellicht anders doen. Daarnaast merken wij op dat de omschrijving Tiny Houses een breed begrip is voor kleine woningen waar vanuit verschillende perspectieven voor een bredere groep dan alleen starters interesse bestaat.

Vraag 2: *Is het college het met de ons eens dat we juist jonge starters moeten helpen om op deze overspannen woningmarkt een eerste stap te zetten?*

We zijn het met u eens dat deze groep geholpen moet worden, evenals andere doelgroepen zoals senioren en mensen die op een andere manier willen wonen. Door ook de andere doelgroepen te helpen wordt ook de doorstroming bevordert.

Vraag 3: *Is het college het met de ChristenUnie eens dat, in de huidige overspannen woningmarkt, de potentiële kopers niet anders kunnen dan zeer hoge biedingen te doen en dat daardoor de kans voor jonge starters aanzienlijk verkleint?*

Deze mening delen wij niet. De kleinste kavel is 100 m2 en hier kan een vrijstaand Tiny House opgebouwd worden. Er geldt een bieding vanaf €30.000,--. Dit wijkt nogal af van de verkoopprijs van een sociale koopwoning van €230.000,--. Bovendien is de sociale koopwoning een tussenwoning of een appartement en is hier sprake van wonen op een royale kavel.

Vraag is eerder als de starter dit niet kan betalen of zij dan niet eerder geholpen is met een klein appartementje of een sociale huurwoning. Inmiddels is het biedingenformulier al 178 keer (peildatum 23 maart) gedownload.

Vraag 4: *Waarom kiest het college niet voor een reële verkoopprijs waarbij potentiële kopers niet tegen elkaar uitgespeeld worden?*

Ieder systeem heeft zijn voor- en nadelen dit beseffen we ons terdege. Loting is een systeem waarbij een paar mensen heel gelukkig worden. We hadden ook een aanbesteding kunnen houden omdat de plek zich leent voor een sociale gemeenschapsvorm (dus mensen met een ideologische reden) en de Tiny houses aan een specifieke doelgroep te gunnen. Bovendien gaat het hier om een beeldbepalende plek en om permanente Tiny Houses. Een en ander is ook vastgelegd in het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan en bijbehorende bestemmingsplan. De insteek is dat hier mensen komen wonen die vooral de duurzaamheidsgedachte omarmen en met elkaar willen wonen.

We hebben gekozen voor het biedingensysteem om de volgende reden. Een reële grondprijs was niet voorhanden. We zijn daarom uitgegaan van een ondergrens van € 300,- m<sup>2</sup> voor de grond. Voor 100 m<sup>2</sup> is dit € 30.000, -- + aanleg mandelig terrein €18.500,- = € 48.500. Bij het bouwen van een luxe Tiny House van € 100.000,--. Met bijkomende kosten heb je een woning voor circa €170.000,--. Ver onder de € 230.000, - voor een sociale koopwoning (lage categorie). Na realisatie zou de waarde gelijk fors kunnen stijgen. Kijk naar de waarde van kleine appartementen op de huidige markt. Om te voorkomen dat er een explosief voordeel naar de koper gaat hebben wij voor het biedingensysteem gekozen. Volgens ons hoeft dit geen belemmering te zijn om als starter mee te doen. Als gemeente hebben we ook kosten aan deze locatie gehad (zoals de aankoop en de sloop van de boerderij, diverse onderzoeken etc.).

*Vraag 5: Waarom kiest u voor een methode waarbij starters worden uitgesloten door het gunnen van de kavel aan de bieder met het hoogste bod?*

Zie antwoord gegeven onder vraag 5. Starters worden niet uitgesloten. Deze mening delen wij dus niet.

*Vraag 6: Waarom heeft de gemeente niet gekozen om deze woningen alleen lokaal aan te bieden, voor een vaste prijs en dus per loting te bepalen wie de koper mag worden? Welke mogelijkheden ziet u om dit alsnog te doen?*

Bouwkavels voor woningen mogen niet uitsluitend lokaal worden aangeboden, maar we hebben gekozen om deze verkoop uitsluitend via de eigen website van de gemeente en een advertentie in de Barneveldse Krant kenbaar te maken, om de verkoop zoveel mogelijk lokaal te houden. Verder verwijzen wij naar het antwoord onder vraag 4.

*Vraag 7: Hoeveel rug-aan-rug starterswoningen kunnen er gebouwd worden op een oppervlak dat nu aangeboden wordt voor Tiny Houses? Welke andere mogelijkheden zijn er om alsnog voor een ander concept te kiezen waarbij er meerdere starterswoningen gerealiseerd kunnen worden?*

Het door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan (pag 47) en het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Bloemendal Fase 1 zijn bepalend voor de keuze van het soort woningen dat op deze plek gerealiseerd wordt. Verder wijzen wij u erop dat het bij rug-aan-rug woningen zal gaan om woningen vanaf € 230.000. (zie Voorthuizen Holzenbosch) Dus qua prijs hoger dan wij bij de Tiny Houses verwachten. Wijzigen van deze plannen zou een bestemmingsplanwijziging vergen. Alternatieven zijn dan ook niet onderzocht.

Vraag 8: Hoeveel flexwoningen zouden gerealiseerd kunnen worden op deze plek en in hoeverre is dat kostentechnisch te overwegen?

Ook dit is niet onderzocht en ook hiervoor zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. We zijn uitgegaan van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

**Blad 3**

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders,

W. Wieringa  
Secretaris

J.J. Luteijn  
burgemeester