

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp +3161445927

Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
T.a.v. mevrouw A.E.W. Easton
Bezuidenhoutseweg 67
2594 AC DEN HAAG

Datum:

18 april 2024

Geachte leden van de vaste commissie voor BZK, geachte mevrouw Easton,

Ons kenmerk:
1229665

Wij danken u voor de uitnodiging voor het rondetafelgesprek op donderdag 25 april 2024. Namens gemeente Barneveld zal wethouder Wijnne vanwege zijn portefeuille Wonen en Ruimtelijke Ordening, deelnemen aan dit gesprek.

Uw brief van:
4 april 2024

Als gespreksnotitie willen we als college van burgemeester en wethouders, graag de volgende zaken inbrengen.

Organisatieonderdeel:

**Team Stedebouw,
Duurzaamheid en
Omgevingsbeleid**

In algemene zin gaat het om het de volgende aspecten:

1. We vinden meer regie van de overheid ten opzichte van de markt een goede zaak. Geef gemeenten als decentraal overheidsorgaan de ruimte en het vertrouwen en bewegingsruimte voor eigen afwegingen binnen de opgave. Rijk, provincies en gemeenten hebben voor het realiseren van een aantal relevante opgaven, hier een wederkerige verantwoordelijkheid in te nemen.
2. We nemen als gemeente Barneveld onze verantwoordelijkheid maar we lopen ook tegen belangrijke belemmeringen aan, zoals belemmerende regelgeving, langdurige procedures.
3. Voortdurende groei van de gemeente dient ook gepaard te gaan met investeringen in bereikbaarheid en het meegroeien van voorzieningen. Dit stelt de gemeente voor belangrijke (financiële) uitdagingen waarbij hulp van andere overheden noodzakelijk is. Beloon goed gedrag in deze!

Behandeld door:
W.A.M. Stevens

Doorkiesnummer

Onderwerp:

**Gespreksnotitie
wetsvoorstel versterking
regie volkshuisvesting
gemeente Barneveld**

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, beoogt de regie ten aanzien van een aantal onderwerpen te herpakken, wanneer het gaat om:

1. het aantal te bouwen woningen (tot en met 2030) en de gebieden waar deze woningen gebouwd zullen worden;
2. het aantal te realiseren betaalbare woningen;
3. te komen tot snellere besluitvorming/kortere procedures;
4. gelijke kansen voor urgent woningzoekenden.

Per onderwerp willen we kort op deze onderwerpen ingaan, gevolgd door een reactie van het college van Barneveld.

Ad. 1: Het aantal te bouwen woningen tot en met 2030

De opdracht is om te komen tot de bouw van 981.000 nieuwe woningen. Hiertoe zijn regionale Woondeals gesloten, waarmee een ruimtelijke verdeling over het land is gemaakt.

In 2026 moeten alle gemeenten een volkshuisvestingsprogramma vaststellen waarin duidelijk wordt waar provincies en gemeenten gaan bouwen. Provincies moeten samen met gemeenten zorgen voor voldoende bouwlocaties (vast te leggen in Omgevingsplannen), 130% plancapaciteit. Rijk en provincie krijgen de bevoegdheid om beslissingen ten aanzien van locaties te nemen, wanneer dit lokaal niet lukt. Het rijk kan, zo nodig, locaties aanwijzen.

Reactie college Barneveld

Gemeente Barneveld heeft met een bod van 5.400 woningen in de Woondeal regio Foodvalley (totaal 25.000 woningen) kenbaar gemaakt dat zij bij wil dragen aan het terugdringen van het woningtekort. Een groei van de woningvoorraad met 23% tot en met 2030 terwijl dit percentage landelijk op 12% ligt. We lopen dus niet voor deze verantwoordelijkheid weg: integendeel.

De bouwlocaties zijn in beeld en daar komen gaandeweg de jaren steeds locaties bij. We hebben deze handschoen ook ten tijden van de woningmarktcrisis (2009-2014) opgepakt door te blijven bouwen en zullen dit ook de komende jaren blijven doen. Met een evenwichtige spreiding over onze 9 kernen.

We hopen ook de komende jaren zoveel mogelijk autonoom te kunnen handelen, passend bij wat onze inwoners en bedrijven als wenselijk achten. En in afstemming met de regio Foodvalley. In de Woondealafspraken zijn ook wederkerige afspraken gemaakt, zoals de noodzaak van het meegroeien van de infrastructuur (boven en onder de grond).

Pagina 2 van 5

Gemeente Barneveld wil, net zoals veel andere gemeenten in ons land, werken aan realistische, haalbare doelen. Naar verwachting zal dit de komende jaren, door onder andere de netcongestieproblematiek, en bezwaar-en beroepsprocedures een uitdaging zijn. Wij roepen het ministerie dan ook op om alles in het werk te stellen om de geplande woningbouw mogelijk te maken en gehoor te geven aan de invulling van de wederkerige randvoorwaarden.

Ad 2. Het aantal te realiseren betaalbare woningen

Tweederde van de nieuwbouw moet uit betaalbare woningen bestaan: betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur.

Gemeenten die minder dan 30% sociale huur in hun voorraad hebben, moeten tenminste 30% sociale huurwoningen in hun nieuwbouwpoging realiseren en minimaal 37% middeldure huur/betaalbare koop. Woningcorporaties moeten 250.000 sociale huur en 50.000 midden huurwoningen realiseren, vast te leggen in lokale prestatieafspraken.

Nieuw is dat het werkgebied van een woningcorporatie wordt verruimd tot de hele provincie.

Reactie college Barneveld

Gemeente Barneveld onderschrijft het belang van meer betaalbare nieuwbouwwoningen binnen de totale woningbouw en kan instemmen met tweederde betaalbaarheid.

We maken daarbij gebruik van een aantal gemeentelijke instrumenten, zoals actieve grondpolitiek, inzet van anterieure overeenkomsten en een doelgroepenverordening (afgestemd op vastgesteld woonbeleid).

In de wet worden nu kortere termijnen voor instandhouding aangehouden, dan waar veel gemeenten (waaronder Barneveld) nu van uitgaan. Voor middenhuur hanteren we minimaal 15 jaar in plaats van de 10 jaar die nu in het wetsvoorstel zit. Ten aanzien van sociale koop en betaalbare koop schrijft het wetsvoorstel een termijn van minimaal 1 jaar instandhouding voor. Wij gaan van respectievelijk 10 en 5 jaar uit, waardoor bewoners langer in hun eerste woning blijven wonen en niet direct (een deel van) de waardeontwikkeling opstrijken.

Belangrijk discussiepunt blijft de noodzaak van tenminste 30% sociale huur binnen de nieuwbouw.

Gemeente Barneveld is van oudsher een 'kopers gemeente', het aandeel sociale huur binnen de woningvoorraad ligt beneden 20%. Woningbehoefteonderzoeken wijzen de grotere belangstelling voor koop ten opzichte van huur in onze gemeente uit. Om die reden wordt er gewerkt met een woningbouwprogramma in 3 kooprijksklassen tot de grens van betaalbaarheid (thans € 390.000).

Met onze woningcorporatie liggen er prestatieafspraken om tot en met 2030 tenminste 1.000 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen, dit betreft een toevoeging van 25% aan hun voorraad. In de ondertekende Woondeal van maart 2023 is 25% sociale huur opgenomen. De locaties hiervoor zijn al in beeld. Soms in gemeentelijke ontwikkellocaties, soms in locaties die in handen zijn van marktpartijen.

Wij zouden graag zien dat het keurslijf op dit onderwerp wat minder strak zou zijn, gemeenten in Nederland zijn immers in de basis qua oorsprong, omvang en differentiatie niet identiek.

Wenselijk zou zijn dat er binnen bandbreedtes geprogrammeerd kan worden om tot deze tweederde betaalbaarheid te komen. Bijvoorbeeld 25-35% sociale huur, 25-35% betaalbare koop en 5-15% middenhuur.

Conform de mogelijkheden van de wet gaan wij graag het gesprek met de provincie Gelderland aan om gebruik te maken om via instructieregels te mogen afwijken van de opgelegde percentages van 30% sociale huur en 37% middeldure huur/betaalbare koop.

Om goed invulling te geven aan regionale samenwerking is het wenselijk dat de hier werkzame woningcorporaties binnen regio Foodvalley (met 5 Gelderse en 3 Utrechtse gemeenten) niet moeten kiezen voor provincie Gelderland of provincie Utrecht.

Pagina 3 van 5

Ad 3. Te komen tot snellere besluitvorming/kortere procedures

Het is noodzakelijk dat de doorlooptijd van bouwprojecten wordt verkort. Het voornemen is om procedurele versnellingen door te voeren, waaronder beroep in één instantie, versnelde behandeling en een uitspraketermijn van 6 maanden.

Verder is het voornemen om de thans verplichte Ladder voor duurzame verstedelijking voor projecten tot 50 woningen te schrappen, ook buitenstedelijk.

Ook zal, mede vanwege de vergrijzing, worden vastgelegd dat bijgebouwen bij woningen vergunningsvrij kunnen worden gebruikt als tijdelijke mantelzorgwoning.

Reactie college Barneveld

Het college juicht de genoemde voornemens van harte toe. Maar wijst direct ook op de complexiteit van bepaalde procedures in relatie tot landelijke en provinciale wet- en regelgeving en beleid.

Als gemeente hebben we bijvoorbeeld te maken met de nabijheid van geitenhouderijen. Onderzoek van RIVM geeft aan dat het bouwen binnen een cirkel van 2 km, voor de volksgezondheid niet direct verantwoord is. Naleving van deze regel zou betekenen dat bijna nergens in onze gemeente (alook elders in grote delen van Gelderland) nog gebouwd kan worden. Om die reden is er nu bezwaar aangetekend tegen de grootste woningbouwlocatie in onze gemeente (Bloemendal), één van de Grootchalige Woningbouwlocaties en gaan we (zonder ingrijpen) een vertraging tegemoet. Dit geldt ook voor een naastgelegen beoogde AZC locatie voor de opvang van 300 personen. Wet- en regelgeving die een uitspraak bij de rechter kan versnellen en waarbij de noodzaak het maatschappelijke belang prevaleert, wordt van harte toegejuicht.

Het vergunningsvrij benutten van bijgebouwen voor *tijdelijke* mantelzorgwoningen, zal helder omschreven moeten worden om handhavingsszaken (en dus extra werk) te voorkomen.

Het schrappen van de Ladder voor buitenstedelijke ontwikkelingen tot 50 woningen (waarvoor dus ook geen onderbouwing van de woningbehoefte hoeft te worden aangedragen) zal mogelijk tot ongewenste ruimtelijke ordening leiden. Gemeenten zullen hiervoor hun beleid ten aanzien van het buitengebied goed op orde moeten hebben, bijvoorbeeld via een Omgevingsvisie en een bijpassend toetsingskader.

Ad 4. Gelijke kansen voor urgent woningzoekenden

Voor een aantal kwetsbare groepen, waaronder mensen uit de maatschappelijke opvang, uitstroom uit de jeugdzorg en mantelzorg is het van belang dat zij gelijke

kansen op de woningmarkt krijgen. Het is dan ook verplicht om gemeentelijke huisvestingsverordeningen op te stellen waarin deze urgentie is geregeld. Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen, moet er sprake zijn van een evenwichtige spreiding.

Reactie college Barneveld

Ook het belang van dit onderwerp wordt door de gemeente Barneveld onderschreven. Als gemeente hebben we al jarenlang een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met urgentiebepalingen. In samenspraak met de woningcorporaties wordt de spreiding over buurten en wijken, ook in relatie tot andere doelgroepen, waaronder statushouders, bewaakt. In de prestatieafspraken leggen we hier een en ander over vast. Los daarvan realiseert de gemeente Barneveld gedifferentieerde buurten en wijken, conform de doelen van ons woonbeleid.

Pagina 4 van 5

Tot slot

Gemeente Barneveld neemt al geruime tijd haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het voorzien in de woningbehoefte, door de bouw van woningen. Kwantitatief en kwalitatief. Ook de komende jaren zal de gemeente Barneveld taakvolwassen zijn om dit te continueren. De gemeente wil wel graag werken met realistische, haalbare doelen om zo ook de gewenste energie bij de voorbereiding en uitvoering ervan er voldoende in te houden.

Bepaalde wet- en regelgeving, bezwaar- en beroep en naderende netcongestie maken de woningbouw in Nederland de komende jaren uitdagend. Het wegnemen of reduceren van een aantal van deze vertragende obstakels door provincies en het rijk, vormt dan ook de belangrijkste opdracht. Neem daarin de regie.

Ook in relatie tot noodzakelijkheid van het (in gezamenlijkheid) realiseren van voldoende mobiliteitsmaatregelen. De naderende 'ravijnjaren' vormen een extra uitdaging voor gemeenten om alle benodigde maatregelen te bekostigen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

B. Wijnne
Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening
Gemeente Barneveld

