

Beleidsregel Kleinschalige woningbouwinitiatieven Katwijk

Burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk

Gelezen het voorstel 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven Katwijk' van 07 februari 2023,

Gelet op het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

Tot het vaststellen van de beleidsregel 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven Katwijk'.

Aanleiding

De Woonagenda 2020-2024 heeft een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven van 10 woningen of meer waarmee gestuurd wordt op de betaalbaarheid van woningen. Woningbouwinitiatieven van minder dan 10 woningen kunnen hier niet aan getoetst worden. Dit komt niet altijd ten goede aan de betaalbaarheid. Door ontwikkelingen in de woningmarkt is het wenselijk om meer op de betaalbaarheid van woningen te sturen. Het college heeft met het huidige coalitieakkoord hoge ambities ten aanzien van betaalbaarheid en met deze beleidsregel wordt hieraan een bijdrage geleverd.

Doel

De beleidsregel heeft als doel om te sturen op de betaalbaarheid van woningen bij kleine woningbouwinitiatieven van twee tot en met negen woningen.

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Betaalbare koopwoning: een koopwoning die valt binnen de koopprijsgrenzen als bedoeld in artikel 3, lid 2 van de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk.

Betaalbare woning: woningen die onder de definitie betaalbare koopwoning vallen en huurwoningen die maximaal een middeldure huurprijsgrens hebben.

Eerste aftoppingsgrens: het bedrag genoemd in artikel 20, tweede lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.

Gebruiksoppervlakte (GBO): de netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Huurprijs: het bedrag dat bij aanvang voor de huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte uitgedrukt in een bedrag per maand.

Middeldure huurprijsgrens: de maximale huurprijs zoals benoemd in artikel 2, tweede lid, van de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk.

Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de rechtsopvolger van deze wet.

Onzelfstandige woning: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond en waarvan de keuken of sanitaire voorzieningen gedeeld moeten worden.

Sociale huurprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

Transformatie: het veranderen van de huidige gebruiksfunctie van een gebouw (zoals toegestaan in het bestemmingsplan) naar een andere functie.

Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten (bouwkundige splitsing).

Zelfstandige woning: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Afbakening

- Deze beleidsregel is van toepassing bij aanvragen omgevingsvergunning waarbij het gaat om woningbouwinitiatieven van minimaal twee tot en met maximaal negen zelfstandige woningen in de nieuwe situatie.
- De beleidsregel is niet van toepassing bij de realisatie van:
 - onzelfstandige woonruimten;
 - één woning;
 - 10 of meer woningen;

Artikel 3 Toetsingscriteria

Om meer betaalbare woningen te realiseren is een aantal criteria opgenomen in de beleidsregel. Indien de initiatiefnemer hier niet aan voldoet kan dit reden zijn om geen omgevingsvergunning te verlenen. De onderstaande criteria gelden bij het realiseren van minimaal twee en maximaal negen zelfstandige woningen in de nieuwe situatie door nieuwbouw, transformatie of woningvorming:

1. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 35m².
2. Bij initiatieven van twee koopwoningen hebben de woningen, in geval van woningvorming en/of transformatie, een verkoopprijs van maximaal de betaalbare kooprijsgrens.
3. Bij initiatieven vanaf twee huurwoningen hebben de woningen met een grootte van 35m² tot 50m² gebruiksoppervlakte een huurprijs tot maximaal de sociale huurrijsgrens.
4. Bij initiatieven vanaf twee huurwoningen hebben de woningen met een grootte van 50m² tot en met 70m² gebruiksoppervlakte een huurprijs tot maximaal de middeldure huurrijsgrens.
5. Bij initiatieven vanaf drie huur- en/of koopwoningen geldt aanvullend dat twee derde van het aantal te realiseren woningen een betaalbare woning is.
6. De te realiseren woningen die conform bovenstaande criteria in het betaalbare segment verkocht of verhuurd worden, dienen te voldoen aan de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk. De gemeente en de initiatiefnemer maken afspraken over onder andere huurrijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen en leggen deze afspraken vast.
7. In afwijking van het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders woningen kleiner dan 35 m² gebruiksoppervlakte toestaan indien sprake is van tijdelijke woningbouw waarbij geldt dat de woningen een sociale huurprijs tot maximaal de eerste aftoppingsgrens hebben.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen één artikel of meer artikelen van deze beleidsregel gemotiveerd buiten toepassing laten of daarvan afwijken, indien dit in individuele gevallen leidt tot uitzonderlijk onbillijke of onredelijke gevolgen.

Artikel 5 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Kleinschalige woningbouwinitiatieven Katwijk.

Toelichting Beleidsregel 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven Katwijk'

Algemene toelichting

De Woonagenda 2020-2024 biedt nog geen handvatten om kleine initiatieven te toetsen aan het woonbeleid. Het huidig afwegingskader in de Woonagenda geldt vanaf 10 woningen. Het gevolg hiervan is dat kleine woningen met hoge huurprijzen kunnen worden gerealiseerd. Dit is niet in lijn met de ambities van het college om bij initiatieven 65% betaalbare woningen te realiseren, waarvan 30% sociaal, en te behouden voor de doelgroep. Kleinere woningen zijn gewenst, als gevolg van het groeiende aantal éénpersoonshuishoudens, maar niet als deze tegen (te) hoge huurprijzen worden verhuurd. Met deze beleidsregel wordt hier op gestuurd.

Artikel 1 Definities

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op een aantal begrippen.

Betaalbare woning. De maximale prijsgrenzen van betaalbare koopwoningen, de maximale sociale huurrijsgrens en de maximale middeldure huurrijsgrens worden jaarlijks geïndexeerd zoals voorgescreven in artikel 2 en artikel 3 van de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk.

Gebruiksoppervlakte. Waar in de beleidsregel het begrip gebruiksoppervlakte wordt gehanteerd, wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het netto gebruiksoppervlakte in NEN 2580. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de netto oppervlakte worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de netto oppervlakte behoren onder meer: - een trapgat, liftschacht of schalmgat indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m² - de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m - een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m². Omdat in de definitie van het begrip gebruiksoppervlakte een één op één koppeling is opgenomen met de NEN 2580 zullen (latere) wijzigingen in de NEN 2580 doorwerken in de toepassing van de beleidsregel.

Huurprijs. De definitie van huurprijs is in overeenstemming met de definitie van het begrip in de Huisvestingswet 2014. Het betreft de kale huurprijs bij aanvang, dus zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Transformatie. In deze beleidsregel wordt gesproken van transformatie wanneer de huidige gebruiksfunctie van een gebouw, zoals volgens het bestemmingsplan is toegestaan, verandert naar de functie Wonen. Een bedrijfspand kan bijvoorbeeld naar een woning worden omgezet wanneer de functie Bedrijven verandert naar de functie Wonen.

Woningvorming. Er kan verwarring ontstaan over het gebruik van de termen woningvorming en splitsing. In de Huisvestingswet wordt een onderscheid gemaakt tussen woningvorming, wat staat voor een bouwkundige splitsing, en splitsing, wat staat voor kadastrale splitsing. Het laatste is hier niet aan de orde.

Wanneer een huidige woning bouwkundig wordt gesplitst naar twee of meer woningen, wordt deze aanvraag getoetst op het totaal aantal woningen. De oorspronkelijke woning krijgt namelijk een nieuw gebruiksoppervlakte en wordt daarom in de aanvraag behandeld als nieuwe woning. Er wordt dus getoetst op de nieuwe situatie en niet op basis van het aantal toegevoegde woningen.

Zelfstandige woning. Het gaat bij een zelfstandige woning om een hoofdgebouw op het perceel zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. Bijgebouwen vallen hier niet onder.

Artikel 2 Afbakening

Deze beleidsregel is niet van toepassing bij woningbouwinitiatieven van 10 woningen of meer. Hiervoor geldt het afwegingskader uit de Woonagenda 2020-2024. Deze beleidsregel geldt bij kleinere woningbouwinitiatieven, van minimaal twee tot en met maximaal negen zelfstandige woningen. Het afwegingskader uit de Woonagenda en deze beleidsregel zijn beide vigerend beleid en worden onafhankelijk van elkaar gebruikt, afhankelijk van het aantal woningen in een woningbouwinitiatief.

Er is een aantal uitzonderingen waarbij deze beleidsregel niet van toepassing is. Namelijk bij de realisatie van:

- onzelfstandige woonruimten; dit zijn woningen waar verschillende huishoudens een of meer voorzieningen delen.
- één woning;
- 10 woningen of meer.

Artikel 3 Toetsingscriteria

Artikel 3 van de beleidsregel beschrijft welke criteria gelden bij het realiseren van kleinschalige woningbouwinitiatieven van twee tot en met negen woningen. Variabelen die hierin leidend zijn: het aantal te realiseren zelfstandige woningen, het gebruiksoppervlakte en of de woningen gerealiseerd worden door middel van nieuwbouw, transformatie of woningvorming (bouwkundige splitsing).

Artikel 3, lid 1, omschrijft dat er een minimaal aantal vierkante meters aan gebruiksoppervlakte nodig is voor het realiseren van een woning. Dit aantal is bepaald op 35 m² GBO.

Artikel 3, lid 2, omschrijft dat er in het geval van woningvorming en/of transformatie van (exact) twee woningen, die bedoeld zijn voor het koopsegment, de woningen maximaal verkocht mogen worden tegen een betaalbare koopprijs. Dit criterium geldt dus alleen voor woningvorming en transformatie. Voor nieuwbouw is dit lid niet van toepassing. Naast de omgevingsvergunning is in veel gevallen ook een huisvestingsvergunning voor woningvorming vereist. Dit betekent dat in die gevallen zowel een huisvestingsvergunning als een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Een huisvestingsvergunning is nodig als de woningen onder de schaarse voorraad vallen, zoals beschreven in de Huisvestingsverordening.

Artikel 3, lid 3, omschrijft dat vanaf twee woningen getoetst wordt of de woningen een bijdrage leveren aan het toevoegen van betaalbare woningen. Wanneer een huidige woning bouwkundig wordt gesplitst naar twee woningen, wordt deze aanvraag getoetst op twee woningen; het zijn twee nieuw gerealiseerde woningen met een 'nieuw' gebruiksoppervlakte. Hetzelfde geldt bij artikel 3, lid 4. De gebruiksoppervlakten tussen 35m² en 70m² zijn verbonden aan een maximale huurprijsgrenzen. Deze prijsgrenzen komen overeen met de prijsgrenzen in de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk en worden jaarlijks geïndexeerd. Zie onderstaande tabel voor het overzicht met de prijsgrenzen per 1 januari 2023 en zie de toelichting voor het bijbehorende stroomschema.

Vierkante meters GBO	Prijssegment	Maximale prijsgrens (huur per maand of koopprijs)
35m ² tot 50m ² GBO	Sociale huur	€ 808,06 (prijspeil 2023)*
Van 50m ² tot en met 70m ² GBO	Middeldure huur	€ 1.040 (prijspeil 2022)**

N.v.t.	Betaalbare koop	€ 350.750 (prijspeil 2022)**
--------	-----------------	------------------------------

Tabel 1: Vierkante meters, prijssegmenten en maximale huur- en kooprijsgrenzen.

*Deze prijsgrens wordt jaarlijks vastgesteld door het Rijk.

**Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk.

Artikel 3, lid 5, is een criterium voor woningen die worden gerealiseerd door middel van nieuwbouw, woningvorming (bouwkundige splitsing) of transformatie (het omzetten van een functie naar de functie Wonen). Wanneer er drie of meer (tot en met negen) woningen worden gerealiseerd, dient twee derde (2/3) hiervan betaalbaar te zijn (dit geldt dus niet bij de realisatie van twee woningen). Dit kan zowel huur als koop zijn. Hierbij geldt nog steeds dat als er woningen worden gerealiseerd van 35m² tot en met 70m² gebruiksoppervlakte, dat de maximale prijsgrenzen gelden conform bovenstaande tabel. Het aantal betaalbare woningen (twee derde) wordt naar beneden afgerond, zie hiervoor de onderstaande tabel.

Aantal woningen initiatief	3	4	5	6	7	8	9
Aandeel dat betaalbaar dient te zijn	2	2	3	4	4	5	6

Tabel 2: Aantal woningen en aandeel betaalbaar.

Hieronder worden een aantal voorbeelden genoemd om artikel 3, lid 5, en de bovenstaande tabel verder toe te lichten:

Voorbeeld 1: Er wordt in een initiatief voorgesteld om zes woningen te realiseren in een kantoorpand. Minimaal vier woningen dienen dan in het betaalbare segment te vallen (sociale of middeldure huur of betaalbare koop). De twee andere woningen zijn niet gebonden aan prijsgrenzen, tenzij de vierkante meters binnen de grenzen van bovenstaande tabel vallen. In dat geval geldt de sociale of middeldure huurprijsgrens, afhankelijk van de grootte.

Voorbeeld 2: Er wordt voorgesteld om een woning bouwkundig te splitsen naar drie woningen. In de nieuwe situatie heeft één woning 45m² gebruiksoppervlakte en twee woningen 75m² gebruiksoppervlakte. Dit betekent dat de eerste woning (45m²) sociaal verhuurd dient te worden (volgens tabel 1) en een tweede woning sociaal of middelduur. De derde woning is niet gebonden aan prijsgrenzen.

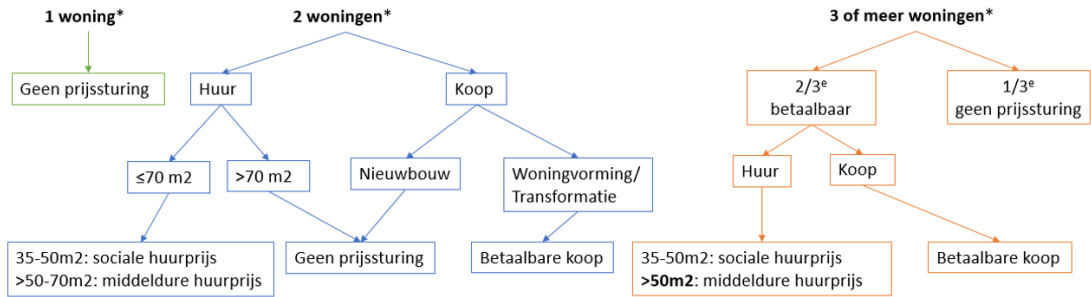
Voorbeeld 3: Er wordt een initiatief voorgesteld om vijf woningen te realiseren. Voor alle vormen (woningvorming, transformatie en nieuwbouw) geldt in dat geval dat twee derde betaalbaar moet zijn. Twee derde van vijf woningen is 3,3. Dit aantal wordt dus naar beneden afgerond. Er dienen in dit geval drie betaalbare woningen gerealiseerd te worden.

Artikel 3, lid 6, schrijft voor dat de sociale en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd conform de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk. Dit betekent dat de woningen worden verhuurd aan mensen met een bepaald maximaal inkomen zoals voorgeschreven in artikel 4 van de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk. Het betekent ook als er sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, er met de initiatiefnemer privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt en vastgelegd over onder andere de huur- en of kooprijzen, inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen. Op deze manier wordt geborgd dat de betaalbare woningen gebouwd worden, aan de juiste doelgroep worden verhuurd en/of verkocht en dat de woningen voor een bepaalde periode voor de doelgroep behouden blijven.

Artikel 3, lid 7, geeft aan dat burgemeester en wethouders kleinere woningen dan de voorgeschreven 35m² gebruiksoppervlakte kunnen toestaan in het geval sprake is van tijdelijke woningen. Er is sprake van een tijdelijke woning wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het tijdelijk afwijken van het geldende bestemmingsplan om tijdelijk wonen mogelijk te maken. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan kan voor maximaal 10 jaar. Bij deze tijdelijke woningen geldt dat de woningen een sociale huurprijs tot maximaal de eerste aftoppingsgrens hebben (€ 647,19 prijspeil 2023). Dit zou bijvoorbeeld van toepassing kunnen zijn bij het realiseren van Tiny Houses kleiner dan 35m² GBO of andere vormen van tijdelijke woningbouw.

De toetsingscriteria uit artikel 3 zijn ter verduidelijking opgenomen in onderstaand stroomschema:

Stroomschema kleinschalige initiatieven



*Bij het aantal woningen wordt uitgegaan van de nieuwe situatie

Artikel 4 Hardheidsclausule

In de beleidsregel is in artikel 4 een afwijkingsbevoegdheid van het college opgenomen om van de toetsingscriteria af te kunnen wijken in het geval dit voor een initiatiefnemer tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. Indien het college gebruik maakt van de afwijkingsbevoegdheid wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.