

Beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden

Inleiding

Bestuurlijk is gevraagd om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de ondergrens van 75 m² gebruiksoppervlakte (GO) per wooneenheid te verlagen, door een analyse uit te voeren op welke wijze een wijziging van dit uitgangspunt mogelijk en wenselijk is.

Probleemstelling

Het omgevingsplan "Parapluperziening wonen" is op 23 maart 2020 door de raad vastgesteld. In dit omgevingsplan is elke vorm van kamerbewoning en woningsplitsing in bestaande gebouwen uitgesloten. Daarin is ook opgenomen dat in Almelo elke wooneenheid een minimale gebruiksoppervlakte (GO) van 75 m² (NEN 2580) dient te hebben. Doel daarvan is dat de woningen die toegevoegd worden aan de Almeloise woningvoorraad voldoende kwaliteit hebben. De Almeloise woningvoorraad heeft een zeer groot aandeel goedkoop-betaalbaar. Ook is dit beleid opgesteld in de periode van deprogrammering. Op dit moment is het credo bouwen, bouwen en bouwen.

Bij de gebiedsontwikkelingen lopen we nu in toenemende mate aan tegen deze minimale gebruiksoppervlakte bij nieuwbouw. Achtergrond daarvan is dat het steeds moeilijker wordt een goede aansluiting te vinden bij de beoogde doelgroepen en daarvoor ook een betaalbaar product te kunnen aanbieden.

Dit probleem is nu actueel in de sleutelgebieden Binnenstad en Almelo centraal (Spoorzone), maar gaat mogelijk ook spelen in andere gebieden in Almelo.

Voor de Binnenstad en Almelo Centraal wordt qua doelgroep voor een groot deel ingezet op:

- Één en twee persoons huishoudens;
- Jong professionals;
- Expats;
- Ouderen.

Deze keuze houdt enerzijds verband met de relatief hoge dichtheden in deze gebieden, maar ook de aanwezigheid van de vele voorzieningen en de nabijheid van het openbaar vervoer. Daar komt bij dat onder deze doelgroep sprake is van een relatief lager autogebruik en er ook minder wensen ten aanzien van tuinen mag worden verwacht.

Juist door met name in te zetten op deze doelgroepen kunnen deze gebieden tot ontwikkeling komen en een sterke drager vormen voor de ontwikkeling en beleving van Almelo als geheel.

Om de bovenstaande doelgroepen kansen op een geschikte woning te kunnen bieden is betaalbaar bouwen een vereiste. Met de huidige situatie op de woningmarkt, stijgende bouwkosten, woningbouw-prijzen en hypotheekrente kunnen we op dit moment deze doelgroep niet goed bedienen. Ook een factor is de minimale gebruiksoppervlakte van 75 m² GO voor nieuwbouwwoningen. Naast marktpartijen, wijzen juist ook maatschappelijke partners zoals AWS Beter Wonen en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) ons op deze ongewenste situatie. Ook is in de Woondeal Twente afgesproken dat bij nieuwe woningbouwplannen de verhouding 30% sociaal, 40% midden en 30% duur het uitgangspunt is. Het rijk stuurt op betaalbaar bouwen dat zou moeten bestaan uit 70% van de planontwikkeling. De grens voor betaalbaar is door het rijk bepaald op 355.000 euro. Ondanks dat men dit als vaste grens beschouwde is het recent toch verhoogd naar 390.000 euro.

Voor Almelo geldt dat gestreefd wordt naar gedifferentieerde stad, wijken en buurten. De 30% sociaal voor nieuwe projecten in Almelo is gekoppeld aan strategische herstructurering zodat er geen uitbreiding van de sociale huurvoorraad ontstaat.

Onderzoeksvragen:

- 1) Welke afwijkingmogelijkheden biedt het huidige beleid?
- 2) Hoe ziet de verdeling van gebruiksoppervlakte (GO) eruit in Overijssel en Almelo?
- 3) Hoe ziet de verdeling van gebruiksoppervlakte (GO) voor huishoudens eruit in Nederland?
- 4) Welke m² gebruiksovervlak (GO) zijn gewenst, onderscheiden naar huur- en koopwoningen?
- 5) Wat is het algemene beeld bij de G40-gemeenten?
- 6) Is aanpassing van het huidige beleid is gewenst?

Korte conclusie:

Gezien de geschetste probleemstelling, het moeilijker aansluiting vinden tussen de woninggrootte en de betaalbaarheid daarvan voor kansrijke doelgroepen en koopstarters, kan een deel van de oplossing liggen in het verkleinen van de woninggrootte.

Uit de analyse blijkt het probleem dat 75 m² GO een te knellende voorwaarde is bij nieuwbouw van woningen. Dit betreft de nieuwbouw van goedkope/betaalbare koopappartementen en sociale huurwoningen. Dit pleit voor een aanpassing van het gebruiksoppervlak criterium voor deze woningen. Bij de middenhuur appartementen is dit minder duidelijk. Volgens woonstandaard Aedes geen probleem. Echter ontwikkelaars van de focusgebieden geven aan dat het wel een knelpunt is. Voor de toekomstbestendigheid van de beleidsregels is het voorstel om de aanpassing van de beleidsregels ook voor de middenhuur appartementen te laten gelden.

Voor innovatieve woonvormen, woonzorgopgave, bouwen voor kwetsbare doelgroepen en flexwonen is het belangrijk om in overleg met de gemeente af te kunnen wijken van de gestelde gebruiksoppervlakten. We zien graag kwalitatieve en toekomstbestendige woningen in de stad verrijzen, maar willen ontwikkelingen niet onnodig complex maken.

We stellen voor:

- In te stemmen met de 'Beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden', waarin de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - o Voor bestaande bouw, transformatie en grondgebonden nieuwbouw de huidige uitgangspunten voor de gebruiksoppervlakte voor woningen te blijven hanteren;
 - o De minimale gebruiksoppervlakte voor nieuwbouwwoningen aan te passen voor sociale huurwoningen en betaalbare appartementen:
 - Sociale huurwoningen en betaalbare appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 m² GO, danwel 50 m² indien de gemiddelde oppervlakte in een gebouw minimaal 60 m² bedraagt;
 - Voor de betaalbaarheidsgrens de definitie van het rijk te hanteren die geldt voor de woondeals. Deze wordt door het rijk geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (prijspeil 2024 vrij op naam prijs (VON) €390.000);
 - Voor de locatie van nieuwbouw appartementen gelden de bestaande beleidsregels (focusgebieden). Dit betreft de contour stedelijke appartementen (Woonvisie Almelo 2020-2030). Met de, begin 2023, door de raad vastgestelde woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 is dit uitgebreid met de sleutelprojecten (Binnenstad, Indië, Almelo centraal (spoorzone) en Aalanderveld);
 - Afwijkingen van het beleid zoals bijvoorbeeld maatwerk per locatie en doelgroep, voor innovatieve woonvormen, woonzorgwoningen, woningen voor kwetsbare doelgroepen en tijdelijk wonen / flexwoningen zijn niet gemandateerd aan de organisatie;
- Deze beleidsnotitie als afwegingskader te betrekken bij toekomstige woningbouwontwikkelingen;
- Deze beleidsnotitie onderdeel te laten uitmaken van de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan.

Alternatief: Geen minimale maat voor gebruiksoppervlakte (GO) nieuwbouw.

Dit geeft maximale vrijheid voor ontwikkelingen. Gevolg kan zijn dat er appartementen worden toegevoegd die in het uiterste geval terug kunnen gaan tot 33 m² (Besluit Bouwwerken Leefomgeving, 01/01/2024). Appartementen kleiner dan 55 m² voldoen niet aan de Woonvisie Almelo 2020 – 2030. Gewenst is dat alle nieuwe niet grondgebonden woningen / appartementen levensloop geschikt zijn. Kwaliteitsborging woonoppervlakte vervalt. Er kunnen risico's/neveneffecten ontstaan voor de gehele stad met betrekking tot de leefomgeving / leefbaarheid in wijken. Voor de appartementen is dit nog geborgd door de inzet op focusgebieden maar dat geldt niet voor andere woonvormen.

Kanttekeningen:

- Aanpassing van 75 m² criterium kan leiden tot schadeclaim verzoeken

De vraag en het aanbod t.a.v. de (lokale) woningmarkt is dusdanig veranderd dat wij ons woningbouwbeleid m.b.t. het woonoppervlak per woning moeten herzien. Temeer omdat wij een woningbouwopgave hebben om ruim 4.100 woningen te realiseren, waarvan het merendeel via inbreiding dient plaats te vinden in de prioritaire gebieden. Eventuele schadeclaims (nadeelcompensatie) zullen naar verwachting geen kans van slagen hebben, aangezien er sprake is van een algemene beleidswijziging t.a.v. de grootte van het woonoppervlak per woning. Er is geen sprake van maatwerk voor een specifiek geval. Op basis van het maatschappelijk risico dient men rekening te houden met eventuele maatschappelijke veranderingen (woningmarkt) en de aanpassing van regelgeving hierop.

- Kwaliteitsborging is moeilijk te garanderen

We gaan ervan uit dat de prijskwaliteit verhouding door de markt gereguleerd moet worden. Ook willen we de mogelijkheid geven om bij kleine woningen toch hoge kwaliteit te leveren voor doelgroepen die dit wensen. Een maximale prijs van 275.000 euro voor woningen kleiner dan 55 m² GO nemen we niet op. De reden is dat we niet de kwaliteit van deze woningen willen afremmen door een maximale prijs te stellen. Sturen op prijskwaliteit v.w.b. koopwoningen is moeilijk te realiseren. Daarvoor zouden de woningen getoetst moeten worden.

Met het verlagen van de gebruiksoppervlakte van een woning wordt de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving / voorzieningen belangrijker. De druk op een gebiedsontwikkeling neemt toe en dat vraagt aandacht voor de leefomgeving van de bewoners. In bijvoorbeeld de gebiedsvisie Almelo centraal (spoorzone) is daar nadrukkelijk aandacht aan besteed. Het is essentieel dat de gebiedskwaliteiten ook daadwerkelijk gerealiseerd worden bij een groter aandeel kleinere woningen.

• **Kleine appartementen op ongewenste locaties**

Door het verlagen van de gebruiksoppervlakte voor nieuwbouw appartementen kunnen ongewenste situaties ontstaan als die gerealiseerd worden op locaties die daarvoor minder geschikt zijn. Dit is ondervangen door de contour stedelijke appartementen (Woonvisie Almelo 2020-2030). Met de vaststelling van de woningbouwplanning en -programming 2021 t/m 2030 is dit uitgebreid met de sleutelprojecten. Dit zijn de locaties die prioriteit hebben en voldoende waarborg zijn voor de omgevingskwaliteiten voor deze appartementen.

De uitzondering van de 75 m2 regel zou dan ook alleen voor deze gebieden van toepassing verklaard moeten worden. Dit is geborgd door de door de raad vastgestelde kaders ten aanzien van de focusgebieden voor appartementen.

Bij de minimale gebruiksoppervlakte van appartementen van 50 m2, die niet meer voldoen aan levensloopgeschikt, hoort een kwalitatieve omgeving, collectieve voorzieningen en/of innovatieve concepten. Ook hier zijn de focusgebieden de borging.

Welke afwijkingsmogelijkheden biedt het huidige beleid?

De beleidsregels "Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte voor woningen" hebben als doel dat kamerbewoning, inwoning en logies voor arbeidsmigranten, onder voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt. Ook zijn er regels opgenomen welke het verkleinen van de oppervlakte van 75 m2, zoals opgenomen in het "Paraplubestemmingsplan wonen", toestaan.

Onderstaande afwijkingen zijn mogelijk maar die gelden alleen voor bestaande gebouwen en niet voor nieuwbouw.

Artikel 5 herbestemmen van een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom (zelfstandige bewoning):

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het realiseren van logies of zelfstandige woonruimte in een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom onder voorwaarde dat:

1. de woningen passen in de gemeentelijke woningbouwprogramming;
2. het verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan planologisch, milieuhygiënisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
3. een woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 75 m2, danwel minimaal 55 m2 indien de gemiddelde oppervlakte van de woningen in het gebouw minimaal 75 m2 bedraagt;
4. het aanbod sociale huurwoningen toeneemt met 0%;
5. er een planschadeovereenkomst is ondertekend door initiatiefnemer;
6. er per woning wordt voorzien in buitenruimte -niet meegerekend de ruimte ten behoeve van parkeren- danwel in een gezamenlijke buitenruimte;
7. de omwonenden actief en aantoonbaar zijn betrokken bij de planvorming.

Artikel 7 transformatie/revitalisatie van gebouwen waar wonen op basis van bestemmingsplan is toegestaan binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de minimale oppervlakte van 75 m2 voor woningen binnen de bebouwde kom indien:

1. het om transformatie en/of revitalisatie van een bestaand gebouw gaat;
2. de oppervlakte van een woning minimaal 65 m2 bedraagt danwel minimaal 55 m2 indien de gemiddelde oppervlakte van alle woningen in het gebouw minimaal 75 m2 bedraagt;
3. er per woning wordt voorzien in een buitenruimte danwel in een gezamenlijke buitenruimte;
4. de woningen stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn;

2) Hoe ziet de verdeling van gebruiksoppervlakte (GO) eruit in Overijssel en Almelo?

In het dashboard "Wonen provincie Overijssel" is niet de gebruiksoppervlakte beschikbaar maar de woonoppervlakte. Het geeft wel een indicatie voor de verhouding van kleine woningen. Hieruit blijkt dat 15% van de woningvoorraad een woonoppervlakte heeft die kleiner is dan 75 m2. Ook is te zien dit voor Almelo gelijk is aan Twente, West-Overijssel en Overijssel.

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR FIGUUR 1

Figuur 1: Woningoppervlakte, stand 01/01/2023.

BRON: Dashboard Wonen provincie Overijssel

Zoomen we in op de steden in Overijssel dan geeft het percentage woningoppervlakte kleiner dan 75 m2 het volgende beeld: Almelo 15%, Deventer 19%, Enschede 23%, Hengelo 17% en Zwolle 22%. Almelo heeft het kleinste aandeel kleinere woningen in vergelijking tot de steden in Overijssel.

Kijken we naar de verdeling in de gemeente Almelo zelf dan geeft dit het onderstaande beeld. Hieruit blijkt dat 12% van de Almelse woningvoorraad een gebruiksoppervlakte heeft die kleiner is dan 70 m2. Circa 19% van de woningen hebben een gebruiksoppervlak die groter is dan 150 m2. In figuur 1 is te zien dat Almelo in verhouding tot Twente en de rest van Overijssel, verhoudingsgewijs, een kleiner aandeel heeft van woningen groter dan 150 m2. In de categorie 75-100 m2 is dat aandeel verhoudingsgewijs groter.

Voor de koopwoningen in Almelo valt ca. 4% in de categorie onder de 80 m2. Voor de huurwoningen is dit ca. 39%.

Gebruiksoppervlak (GO)	Aantal Totaal	%	Aantal Koop	%	Aantal Huur	%
<= 40	214	0,6%	5	0,0%	201	1,3%
41 - 50	662	1,9%	20	0,1%	631	4,0%
51 - 60	1.042	3,1%	46	0,3%	955	6,0%
61 - 70	2.155	6,3%	125	0,7%	1.991	12,5%
71 - 80	2.909	8,5%	527	3,0%	2.364	14,8%
81 - 100	7.428	21,8%	2.389	13,5%	5.015	31,4%
101 - 150	13.168	38,7%	8.898	50,2%	4.220	26,4%
151 - 250	5.513	16,2%	4.993	28,2%	439	2,8%
251+	966	2,8%	728	4,1%	152	1,0%
TOTAAL	34.057	100,0%	17.731	100,0%	15.968	100,0%

Tabel 1: Gebruiksoppervlakte woningvoorraad gemeente Almelo, 2023
BRON: Woonmonitor Almelo

3) Hoe ziet de verdeling van gebruiksoppervlakte (GO) voor huishoudens eruit in Nederland?

Voor het bepalen van de maat voor de m2 gebruiksoppervlak is bepalend voor welke doelgroep er gebouwd wordt. De kleinste maat voor een woning is meestal gerelateerd aan een 1 persoons huishouden. Hoewel alleenstaanden gemiddeld gezien in de kleinste woningen wonen hebben ze gemiddeld wel de meeste gebruiksoppervlakte per persoon. Het WoON2022 onderzoek geeft onderstaande beeld weer voor de huishoudens in Nederland. Met name alleenstaande ouderen van 65 jaar en ouder wonen met gemiddeld 107 m2 gebruiksoppervlak behoorlijk ruim. Paren met kinderen wonen gemiddeld gezien in de grootste woningen (147 m2), maar hebben de minste gebruiksoppervlakte per persoon (39 m2).

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR FIGUUR 2

Figuur 2: Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woningen en per persoon, 2021
BRON: WoON2022

Gemiddeld genomen lijkt de 75 m2 aan te sluiten bij het landelijke beeld van de gemiddelde gebruiksoppervlakte van woningen. Maar dit kan gaan knellen in een overspannen woningmarkt waar de prijzen stijgen. Dit wordt nog knellender als daarbij ook de hypotheekrente gaat stijgen. Vooral problematisch voor alleenstaanden jonger dan 35 jaar. Voor alleenstaanden in de categorie 35-64 jaar lijkt nog voldoende marge omdat zij in grotere woningen wonen.

4) Welke m2 gebruiksoppervlak (GO) zijn gewenst onderscheiden naar huur- en koopwoningen?

Voor de huurwoningmarkt is in de analyse gebruik gemaakt van de door Aedes ontwikkelde Woonstandaard (versie 3.0, juli 2023). In onderstaande tabel is bij de verschillende product-marktcombinaties (PMC) aangegeven welke minimale gebruiksoppervlakten daar bij horen.

Voor éénpersoonshuishoudens geldt de kwaliteitskortingsgrens. De bovenzijde van de GO bandbreedte voor deze sociale huurwoningen is 50 – 55 m2. Voor 2-persoonshuishoudens is dit de 1e aftoppingsgrens en bandbreedte van 50 – 65 m2 binnen deze PMC's.

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR TABEL 1

Tabel 1: PMC's met daarbij geadviseerde bandbreedte m2 GO in relatie tot huurniveaus
BRON: Aedes Woonstandaard (versie 3.0, juli 2023)

Hieruit blijkt dat voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen de 75 m2 vrijwel niet mogelijk is. Sociale huurwoningen tot en met 2e aftoppingsgrens (697,07 per maand, 2024) zijn dan niet meer mogelijk. Het nieuw bouwen voor één en twee persoonshuishoudens, de grootste doelgroep voor de corporaties, is mogelijk in de product markt combinaties die liggen in de bandbreedte 50 – 65 m2. Voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is het noodzakelijk om de grens van 75 m2 aan te passen. Indien we dit niet doen dan kunnen we geen strategische herstructurering realiseren en is het beleidsdoel van meer gedifferentieerde stad, wijken en buurten niet te realiseren.

Voor de koopmarkt is dit beeld minder eenduidig te formuleren. Planeconomie heeft hiervoor indicatieve berekeningen opgesteld (zie bijlage 2, "Verkenning vrij op naam prijs in relatie tot GO"). Onderstaande tabel geeft de samenvatting voor betaalbare appartementen. Hieruit blijkt dat de 75 m2 GO minder knellend lijkt te zijn voor de doelgroepen midden- en hoge inkomens. Wel een knelpunt ontstaat bij de goedkope/betaalbare appartementen.

GO (m2)	50	55	60	65	70	75	80
VON-prijs (euro)	255.000	275.000	294.000	312.000	329.000	345.000	360.000
Bandbreedte	240.000 - 270.000	260.000 - 290.000	280.000 - 310.000			325.000 - 365.000	340.000 - 380.000

Tabel 2, Appartementen GO in relatie tot VON-prijs
BRON: Planeconomie Gemeente Almelo, december 2023

Appartementen tot en met 80 m2 voldoen aan de Woondeal Twente voor de categorie betaalbaarheid 355.000 tot 390.000 euro. Dit sluit niet aan bij de kansrijke doelgroepen waarvoor we willen ontwikkelen in de Binnenstad en Almelo Centraal (Spoorzone).

Appartementen met een gebruiksoppervlak van 50 m2 komen indicatief uit op 240.000 tot 270.000. De financiële situatie van personen in de leeftijdscategorie 25-35 jaar, op basis het gemiddelde bruto-jaarsalaris van 48.000 euro (2023), hypotheekrente 4%, geeft een financieringsruimte van ca. 200.000 tot 225.000 euro (bron Calcasa). Een 1 persoonshuishouden in deze financiële situatie kan dus een woning van 50 m2 gebruiksoppervlak niet volledig financieren en 75 m2 is onbereikbaar.

Afhankelijk van hun situatie kunnen ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Lukt dit niet dan zijn ze aangewezen op de middenhuur.

Voor sociale huurwoningen geldt passend toewijzen. De DAEB-inkomensgrenzen (belastbaar inkomen) voor woningtoewijzing in 2024 zijn:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 47.699 (2023: € 44.035)
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 52.671 (2023: € 48.625)

De inkomensgrenzen (passend toewijzen), die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep, wordt jaarlijks geïndexeerd. Sinds 2022 moeten corporaties in principe jaarlijks 92,5% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. Een corporatie kan dit percentage lokaal verhogen naar maximaal 15%, wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Almelo hanteert de 15%.

Als we uitgaan van de maximale inkomensgrens van meerpersoonshuishoudens van € 52.671 dan hoort daar een maximale financieringsruimte bij van ca. 225.000 - 250.000 euro. Zij kunnen een koopappartement van 50 m2 financieren.

Betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro (definitie rijk, woondeal, wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI))

Het kabinet wil tot en met 2030 981.000 woningen realiseren waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

5) Wat is het algemene beeld bij de G40-gemeenten?

Uit een globale inventarisatie in de G40-gemeenten blijkt dat meerdere gemeenten werken op de wijze zoals de gemeente Almelo. Ook zij hanteren een paraplustemmingsplan. Het verschil is de keuze voor de minimale gebruiksoppervlakte. De algemene indruk is dat de ondergrens van de gebruiksoppervlakte ligt bij 50 m2. Er zijn ook gemeenten die 65 m2 hanteren. Voor studenten en zorg maken gemeenten vaak een uitzondering.

Uit het Bbl (Besluit Bouwwerken Leefomgeving, 01/01/2024) volgt dat de ondergrens voor een woning minimaal 33 m2 bedraagt. De artikelen 4.162 tot en met 4.164 van het Bbl gaan over het voorschrift Verblijfsgebied en verblijfsruimte:

- Minimaal 55% van de gebruiksoppervlakte van een woonfunctie moet verblijfsgebied zijn.
- De totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning moet minimaal 18 m2 zijn.

6) Is aanpassing van het huidige beleid is gewenst?

Gezien de geschetste probleemstelling, het moeilijker aansluiting vinden tussen de woninggrootte en de betaalbaarheid daarvan voor kansrijke doelgroepen en koopstarters, kan een deel van de oplossing liggen in het verkleinen van de woninggrootte. Dat maakt het ook mogelijk vast te houden aan de gewenste en noodzakelijke kwaliteitseisen, bijvoorbeeld gericht op architectonische kwaliteit, inrichting van de plattegronden, innovatie, collectiviteit en duurzaamheid etc.

De Woonvisie Almelo 2020-2030 geeft aan: Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Het is onze ambitie om iedere inwoner de basisvoorwaarden te bieden voor dat thuisgevoel. Wonen wordt daarom in deze Woonvisie in een breed perspectief geplaatst. Het gaat niet alleen om voldoende woningen maar ook om de betaalbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid. De Almelse wijken en buurten zijn heel verschillend voor wat betreft de verhouding tussen koop en huur, woningtypes, prijsklassen, kwaliteit en duurzaamheid. We werken aan een meer evenwichtige opbouw van de wijken en het creëren van meer verscheidenheid in de woningtypes.

Het beleid voor de kwalitatieve sturing op minimale gebruiksoppervlak van 75 m² is opgesteld in de periode van deprogrammering en de inzet op de groei van het midden-/plussegment. Op dit moment is het credo bouwen, bouwen en bouwen. Met de huidige situatie op de woningmarkt, stijgende bouwkosten, woningbouwrijzen en hypotheekrente kunnen we op dit moment de kansrijke doelgroepen voor de sleutelprojecten niet goed bedienen. Naast marktpartijen, wijzen juist ook maatschappelijke partners zoals AWS Beter Wonen en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) ons op deze ongewenste situatie. Ook is in de Woondeal Twente afgesproken dat bij nieuwe woningbouwplannen de verhouding 30% sociaal, 40% midden en 30% duur het uitgangspunt is. Het rijk stuurt op betaalbaar bouwen dat zou moeten bestaan uit 70% van de planontwikkeling. De grens voor betaalbaar is door het rijk bepaald op 355.000 euro. Ondanks dat men dit als vaste grens beschouwde is het recent toch verhoogd naar 390.000 euro.

Voor Almelo geldt dat gestreefd wordt naar gedifferentieerde stad, wijken en buurt. De 30% sociaal voor nieuwe projecten in Almelo is gekoppeld aan strategische herstructurering zodat er geen uitbreiding van de sociale huurvoorraad ontstaat.

In welke situaties is de afwijkingsmogelijkheid niet toereikend?

Uit de analyse blijkt dat het probleem, 75 m² een te knellende voorwaarde, inderdaad aanwezig is bij nieuwbouw van woningen. Dit betreft de nieuwbouw van goedkope/betaalbare koopappartementen en sociale huurwoningen. Dit pleit voor een aanpassing van het gebruiksoppervlak criterium voor deze woningen. De middenhuur appartementen is minder duidelijk. Volgens woonstandaard Aedes geen probleem echter ontwikkelaars van de focus-gebieden geven aan dat het wel een knelpunt is. Voor de toekomstbestendigheid van de beleidsregels is het voorstel om de aanpassing van de beleidsregels ook voor de middenhuur appartementen te laten gelden.

Voor innovatieve woonvormen, woonzorgwoningen, woningen voor kwetsbare doelgroepen en flexwoningen is het belangrijk om in overleg met de gemeente af te kunnen wijken van de gestelde gebruiksoppervlakten. We zien graag kwalitatieve en toekomstbestendige woningen in de stad verrijzen, maar willen ontwikkelingen niet onnodig complex maken.

Welke minimaal gebruiksoppervlakte is gewenst?

Een kleiner gebruiksoppervlakte van de woning is mogelijk als er meer kwaliteit en voorzieningen in de gebouwde omgeving aanwezig zijn zoals collectieve voorzieningen etc. Er kan meer ruimte gegeven worden als een extra collectieve functie wordt toegevoegd aan het plan, of een extra kwaliteit aan gekozen collectieve functie wordt toegevoegd. Indien aan de kwaliteitseisen wordt voldaan is het aanvaardbaar de minimale gebruiksoppervlakte te verlagen tot 55 m² per wooneenheid voor sociale huurwoningen, dit is afgestemd met de Almelse corporaties, en goedkope/betaalbare appartementen. Op deze wijze kunnen ook ongewenste ontwikkelingen met bijvoorbeeld kamerverhuur effectief worden bestreden.

In de Woonvisie Almelo 2020-2030 is aangegeven: We streven ernaar dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw, levensloopgeschikt is. Uit de Woonstandaard van Aedes blijkt dat een gebruiksoppervlak van 55 m² minimaal is en met woonkeur zorgplus 68 tot 75 m² nodig is. Voor nieuwe appartementen zou de minimale maat van 55 m² moeten gelden om nog te voldoen aan levensloopgeschikt.

Voor appartementen geldt dat in de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 is bepaald dat deze programmering moet landen in de contour stedelijk wonen appartementen en de sleutelprojecten (focusgebieden). De uitzondering van de 75 m² regel zou dan ook alleen voor deze gebieden van toepassing verklaard moeten worden. Dit is geborgd door de door de raad vastgestelde kaders ten aanzien van de focusgebieden voor appartementen.

Bijlages

BIJLAGE 1: AWS Beter Wonen, onderbouwing afwijking 75 m2

Onderbouwing waarom afwijken van 75 m2 beleid voor de sociale huurwoningen belangrijk is voor de corporaties.

Woningcorporaties zorgen voor betaalbare huurwoningen voor mensen met een smalle beurs

Een betaalbare woning is een woning waarvan de huur past bij het inkomen van het huishouden en die past bij de huishoudenssamenstelling van de huurder. Als we het hebben over betaalbaarheid kijken we niet alleen naar de huurprijs van de woning: als sociale verhuurder kijken we de totale woonlasten van een woning. Dus ook naar de energielasten.

De energielasten nemen sterk toe

In de afgelopen jaren zien we dat huishoudens steeds meer gaan betalen voor de energie die ze gebruiken. De energielasten maken een steeds groter deel uit van de totale woonlasten.

Steeds vaker komen huishoudens door stijgende woonlasten in geldproblemen. Dat vinden wij niet wenselijk en daarom willen we het energieverbruik -en daarmee wat huurders betalen aan energiekosten- zoveel mogelijk beperken. We doen dat door onze nieuwe woningen aardgasloos te bouwen. We isoleren goed en voorzien de woningen van zonnepanelen.

Al die energiebesparende maatregelen maken dat het bouwen en onderhouden van woningen steeds duurder wordt. Een direct gevolg daarvan is dat ook de huurprijs van nieuwbouwwoningen stijgt.

We besparen op bouw- en onderhoudskosten

Door slim in te kopen proberen we te besparen op de bouw- en onderhoudskosten van nieuwbouwwoningen om deze betaalbaar te houden voor onze huurders.

Helaas zien we zien dat de bouwkosten steeds verder oplopen en dat geldt ook voor de onderhoudskosten. Om woningen toch betaalbaar te houden kiezen we er voor om kleinere woningen te bouwen. Er is een direct verband tussen de grootte van de woning en de bouw- en onderhoudskosten. Kleinere woningen zijn goedkoper om te bouwen en te onderhouden dan grote woningen. Daarbij kost het verwarmen van een kleinere woning minder energie dan het verwarmen van een grote woning. Kleiner bouwen komt dus op meerdere manieren ten goede aan de betaalbaarheid.

Huishoudens worden steeds kleiner

In onze definitie van een betaalbare woning hebben we ook een relatie gelegd met de grootte van het huishouden. In het verleden bestonden huishoudens in Almelo vooral uit gezinnen, meestal zo'n 4 of meer personen. Nu al zien we een sterke toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens. Deze ontwikkeling zet zich de komende jaren nog voort. Dat effect is onder onze huurders zelfs nog sterker dan voor Almelo als geheel.

We hebben vooral heel veel grote woningen

Omdat we vooral woningen hebben gebouwd in de tijd dat er veel gezinnen waren hebben we een woningvoorraad die daar op is afgestemd. In de praktijk betekent dit heel veel ruime woningen met meerdere slaapkamers en een gebruiksoppervlakte van meer dan 75 m2.

Dat product past uiteraard prima bij een gezin. Ook een kleiner huishouden dat meer ruimte wenst en voor die woonwens kan betalen vinden wij een passende doelgroep. Echter: in toenemende mate zien we dat huishoudens keuzes moeten maken waar het op woonwensen aankomt.

We bouwen kleiner, maar duurzaam

Omdat wij in onze bestaande voorraad al veel grote woningen hebben, willen we juist in onze nieuwbouw kleinere woningen toevoegen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Kleiner betekent voor ons een woning met een gebruiksoppervlakte van tussen de 50 en 65 m2. Omdat deze woningen kleiner, maar ook energiezuinig zijn, kunnen wij deze woningen betaalbaar bouwen en onderhouden en daarmee ook betaalbaar verhuren.

Een kleinere woning betekent niet dat we inleveren op kwaliteit

Er wordt wel eens gedacht dat kleinere woningen van minder goede kwaliteit zijn.

Dat is zeker niet het geval. Naast het feit dat deze woningen zeer energiezuinig zijn beschikken de woningen over een functionele indeling. De woning heeft natuurlijk een zithoek, eethoek, keuken, douche en hoofdslaapkamer, maar ook een tweede slaapkamer.

Daarmee is dit type woning weliswaar kleiner dan veel van onze bestaande woningen, maar goed afgestemd op de behoefte van 1 en 2 persoonshuishoudens én op de investeringsmogelijkheden van Beter Wonen.

Er zijn al veel goede praktijkvoorbeelden

De corporaties kunnen een aantal voorbeelden laten zien van projecten die goed aansluiten bij haar vraag. Misschien kunnen we zelfs samen een aantal van die projecten bezoeken en samen ervaren wat een kleinere woning betekent.

BIJLAGE 2: Verkenning vrij op naam prijs in relatie tot GO

Onderstaande tabellen geven een indicatie van de vrij op naam (VON) prijs die past bij de verschillende gebruiksoppervlakten (GO). De uiteindelijke VON-prijs zal afhankelijk zijn van de economische- en woningmarktontwikkelingen en locatie specifieke situaties etc.

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR AFBEELDING

Appartementen van 50 tot 90 m2 gebruiksoppervlak

De VON verkoopwaarde of beleggingswaarde van appartementen neemt per m2 GO toe als ze kleiner worden en of luxer.

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR AFBEELDING

BIJLAGE 3: Financieringsruimte, huizenprijzen en betaalbaarheid

Door de sterke huizenprijsstijgingen in de afgelopen jaren is de toegankelijkheid van de woningmarkt verslechterd met name voor koopstarters. Calcasa onderzocht (2022 Q4 WOX kwartaalbericht) de mogelijkheden die starters hebben onder de huidige omstandigheden. Hieruit blijkt dat een gemiddelde starter slechts 3,4% van de koopwoningen in Nederland kan financieren. Tweeverdienende starters hebben meer perspectief in de woningmarkt. Zij komen in aanmerking voor 40% van de koopwoningen.

Het kabinet heeft aangekondigd de positie van starters en doorstromers ten opzichte van beleggers op de koopwoningmarkt te willen verbeteren. Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Calcasa keek daarom naar de financiële situatie van personen in de leeftijdscategorie 25-35 jaar. In 2021 bedroeg het gemiddelde bruto-jaarsalaris van deze groep EUR 45.000. Indien we dit bedrag indexeren met de CAO-loonstijging van 2022 en 2023 ligt dat gemiddelde nu op ruim 48.000 euro. Doordat de gemiddelde hypotheekrente op dit moment op ca. 4% ligt, kan een gemiddelde starter volgens de leennormen van de NIBUD en met de voordelen - zoals het niet hoeven betalen van overdrachtsbelasting - nu ongeveer EUR 200.000 lenen.

In het kaartje (zie deze link) is te zien dat voor de gemeente Almelo > 20% van de koopwoningen te betalen is voor starters.

In 2022 was de gemiddelde koopsom van de verkochte koopwoningen ca. 295.000 euro. Stijging van 7% ten opzichte van 2021 (2021: Almelo ca. 275.000, Twente 315.000 en Overijssel 325.000).

ZIE PDF-BESTAND IN DE BIJLAGE VOOR AFBEELDING

BRON: Woningmarktmonitor Overijssel

Koopstarter: duur huren mag wel, maar goedkoop kopen mag niet

Starters hebben net als iedereen te maken met strengere inkomensnormen. Het gebeurt vaak dat de hypotheeklasten hoger uitvallen dan wat de starter volgens de norm maximaal maandelijks kan betalen. Een starter krijgt dan geen hypotheek, terwijl deze misschien al jarenlang een huur betaalt die even hoog of zelfs hoger is dan de hypotheeklasten.

Het gemiddelde salaris in Nederland (2023)

Het modale salaris is het meest voorkomende inkomen in de totale groep van alle inkomens. Het gemiddelde inkomen kan ook berekend worden maar hier schuilt een valkuil: extremen, zoals extreem hoge en lage inkomens, kunnen dit cijfer flink vertekenen. Dat is nu de belangrijkste reden waarom het modaal inkomen een betere graadmeter is dan het gemiddelde salaris.

In 2023 bedraagt het modaal inkomen in Nederland € 40.000 bruto per jaar. Aangezien modaal 79% is van gemiddeld (ervaringscijfers Centraal Planburo) komt het gemiddelde inkomen in Nederland uit op zo'n € 50.633 bruto per jaar. Met dit inkomen is nu ca. 225.000 euro hypotheek mogelijk.

Voor een woning van 355.000 tot 390.000 is een bruto jaarinkomen noodzakelijk van 71.000 respectievelijk 77.000 euro nodig (januari 2024).