

Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

Aanleiding en doel

De gemeente Beuningen stuurt op het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit op de actuele vraag, toekomstbestendig is en een aanvulling is op de woningen die er al zijn. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwplannen aansluiten op de vraag, geeft de gemeente voorwaarden mee voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in voorliggend kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. Het kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven en wordt ingezet voor het toetsen van deze woningbouwplannen en om het gesprek te voeren met initiatiefnemers van woningbouw.

Achterliggend beleid

De randvoorwaarden in voorliggend kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 komen uit vastgesteld beleid zoals de woonvisie, de Woondeal 2.0, de doelgroepenverordening, het 10 puntenplan Wonen van de gemeenteraad en het woningbehoefteonderzoek. Het kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 wordt indien nodig geactualiseerd op basis van nieuw beleid, wet- en regelgeving.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn opgedeeld in een aantal categorieën.

Programma

In het programma is een (kwantitatieve) verdeling opgenomen van de verschillende woningtypen in huur/koop en prijscategorie. Deze verdeling volgt uit de Woondeal 2.0 en sluit aan op de woningbehoefte in Beuningen. Voor betaalbare huur- en koopwoningen zijn minimum percentages opgenomen. Voor dure koop en huur een maximum. De percentages zijn leidend voor het woningbouwprogramma per project. Er wordt uitsluitend een uitzondering gemaakt als door de initiatiefnemer aangetoond is dat het echt onmogelijk is om aan de percentages uit dit kwaliteitskader te voldoen. Als niet voldaan wordt aan de vereiste percentages sociale huur en goedkope koop, dient ter compensatie een bijdrage te worden gestort in het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Prijs en kwaliteit van de woningen

Dit zijn randvoorwaarden waarbij een relatie gelegd is tussen het aantal vierkante meters gebruiksovervlakte en de huur- of koopprijs. Huren mogen ook niet boven de grens uit komen die volgt uit een Huurprijscheck. De minimaal vereiste gebruiksovervlakten bij koopwoningen zijn vastgelegd in de grondprijzbrief 2023. Voor maximale de Huurprijscheck wordt aangesloten op de in voorbereiding zijnde Wet betaalbare huur.

Als er aanleiding is om af te wijken van de minimaal vereiste gebruiksovervlakte, dient dat gemotiveerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld bij de transformatie van bestaande gebouwen.

Kenmerken woningen

Er is een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden (eengezins)woningen en gestapelde bouw (appartementen). In aanvulling daarop zijn minimum percentages opgenomen voor nultredenwoningen. Initiatiefnemers worden van harte uitgenodigd om ook nieuwe woningtypen te ontwikkelen. Er zijn immers meer leefstijlen en woonvormen te bedenken die aansluiten op de woonwensen en behoefte van een of meer doelgroepen. Een voorbeeld van een andere woonvorm - en leefstijl - die afwijkt van de standaard, zijn tiny houses.

Woningtypen in relatie tot doelgroepen

Bij de betaalbare woningen zijn doelgroepen gedefinieerd naar inkomensklasse. Dit om ervoor te zorgen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook terecht komen bij de mensen voor wie deze bedoeld zijn. De randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023. Wordt gekeken naar de levensfase, dan is er een relatie met het woningtype, zoals bijvoorbeeld nultredenwoningen voor senioren.

Ook hierbij geldt de eerdere uitnodiging aan initiatiefnemers om nieuwe woonvormen te ontwikkelen.

Instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Het gewenste woningbouwprogramma is niet alleen gericht op een behoefte op korte termijn. De woningen zijn naar verwachting in de betreffende huur- en koopprijscategorie ook voor langere termijn nodig. Om die reden zijn instandhoudingstermijnen vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw Beuningen 2023 en in voorliggend kwaliteitskader woningbouw. Zelfbewoningsplicht voorkomt dat woningen na eerste verkoop direct voor verhuur gebruikt worden in plaats van voor kopers voor wie de woningen bedoeld zijn.

Toetsing woningbouwplannen

Woningbouwplannen die bij de gemeente ingediend worden, worden altijd getoetst aan het kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. Afwijkingen dienen door de initiatiefnemer gemotiveerd te worden.

Overig beleid

Voorliggend kwaliteitskader woningbouw gaat uitsluitend over de woningen en het gewenste woningbouwprogramma. Woningbouwplannen worden ook getoetst aan over beleid zoals stedenbouwkundige randvoorwaarden, verkeer en parkeren en duurzaamheidsbeleid.

Aldus vastgesteld op 11 april 2023

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Beuningen

Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

De tabel 'Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 (schema)' is onderdeel van het vastgestelde beleidskader.

Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

PROGRAMMA					
	Sociale huur	Goedkope koop	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure koop en/of huur
	Betalbaar minimaal 55% sociaal		minimaal 77%		minimaal 23% duur
	Minimaal 30% sociale huur	Minimaal 25% goedkope koop	Minimaal 2% middeldure huur	Minimaal 20% betaalbare koop	Maximaal 23% dure koop en/of huur
		<i>In overleg met de gemeente eventueel om te zetten naar extra sociale huur.</i>	<i>In overleg met de gemeente eventueel om te zetten naar extra betaalbare koop.</i>		
PRIJS EN KWALITEIT WONINGEN					
	Sociale huur	Goedkope koop	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure koop en/of huur
Huur-/koop prijs (prijspeil 2023)	Huurprijs tot € 808,06 Bij elke nieuwe verhuur binnen de instandhoudingstermijn, is de hiervoor vermelde grens voor de huurprijs van toepassing.	Tot € 250.000,- v.o.n. Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn, is de hiervoor vermelde grens voor de verkoopprijs van toepassing.	Huurprijs vanaf € 808,06 tot € 1.000,- Gemixt aanbod, waarvan in ieder geval 25% onder de € 850,- Bij elke nieuwe verhuur binnen de instandhoudingstermijn, zijn de hiervoor vermelde grenzen voor de huurprijs van toepassing.	Van € 250.000,- tot maximaal € 355.000,- v.o.n. Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn, is de hiervoor vermelde grens voor de verkoopprijs van toepassing.	Koop vanaf € 355.000,- v.o.n. Huur vanaf € 1.001,-

1

KENMERKEN WONINGEN					
	Sociale huur	Goedkope koop	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure koop en/of huur
Woninggrootte	Minimaal 40 m2 gbo ¹ bij een huur tot max € 452,20 (kwaliteitskortinggrens ²). Minimaal 50 m2 gbo bij een huur vanaf € 452,21 (eerste aftoppingsgrens) tot € 808,06 (huurtoeslaggrens).	Minimaal 95 m2 gbo	Minimaal 75 m2 gbo	Minimaal 125 m2 gbo	Geen randvoorwaarden.
Woningwaardering	De aanvangshuurprijs mag de maximum huur zoals bepaald met een huurprijscheck (woningwaarderingstelsel) niet overschrijden.	Niet van toepassing.	De aanvangshuurprijs mag de maximum huur zoals bepaald met een huurprijscheck (woningwaarderingstelsel) niet overschrijden.	Niet van toepassing.	Geen randvoorwaarden.
Grondgebonden/gestapeld	Vooral appartementen. In uitbreidingslocaties ook grondgebonden. <i>Tijdelijke bouw in overleg met de gemeente.</i>	Appartementen en grondgebonden.	Vooral appartementen.	Vooral grondgebonden. In centrum of locaties waar er aanleiding voor is, appartementen. Differentiatie in prijsklassen waarvan minimaal 25% tot € 300.000,-.	Vooral grondgebonden. In centrum of locaties waar er aanleiding voor is, appartementen. Differentiatie in prijsklassen.

¹ De gebruiksoppervlakte (gbo) in de woning is het aantal vierkante meters dat gebruikt kan worden om te wonen. Hierbij moet de stahoogte minimaal 1,5 meter zijn. Aangebouwde delen die dicht zijn, zoals een garage, berging, erker, aanbouw of dakkapel, horen ook bij de gebruiksoppervlakte.

² De kwaliteitskortinggrens, eerste aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens komen uit de [Wet op de huurtoeslag](#) (artikel 20) en worden jaarlijks gewijzigd (artikel 27).

2

Nultredenwoning¹	Minimaal 75% is een nultredenwoning, zowel appartementen als grondgebonden. Op (inbreidings)locaties in de nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen wordt gestreefd naar minimaal 90%.	Gezien de doelgroep, betaalbaarheid en mogelijkheden in conceptbouw is dit geen randvoorwaarde.	Minimaal 50% is een nultredenwoning, zowel appartementen als grondgebonden.	Minimaal 33% is een nultredenwoning, zowel appartementen als grondgebonden.	Minimaal 33% nultredenwoning, zowel appartementen als grondgebonden.
WONINGTYPEN IN RELATIE TOT DOELGROEPEN					
	Sociale huur	Goedkope koop	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure koop en/of huur
Doelgroepen naar inkomen (prijspeil 2023)	Inkomen tot € 44.035,- voor éénpersoonshuishoudens en € 48.625,- voor meerpersoonshuishoudens	Inkomen tot € 48.836,- voor éénpersoonshuishoudens en € 56.513,- voor meerpersoonshuishoudens Thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en niet eerder (mede)eigenaar geweest van een woning.	Inkomen tot € 48.836,- voor éénpersoonshuishoudens en tot € 56.513,- voor meerpersoonshuishoudens	Inkomen vanaf € 48.836 tot € 75.369,- voor éénpersoonshuishoudens en vanaf € 56.513,- tot € 75.369,- voor meerpersoonshuishoudens	Geen inkomensgrenzen.
Doelgroepen naar levensfase/huishoudensgroepen	één- en tweepersoonshuishoudens jongeren/starters, senioren.	één- en tweepersoonshuishoudens, alle leeftijden: jongeren/starters, (kleine) gezinnen/huishoudens en senioren.	Alle leeftijden: jongeren/starters, (kleine) gezinnen/huishoudens en senioren.	Jongeren/starters, gezinnen/huishoudens en senioren. Doorstromers (die een huurwoning of goedkope koopwoning achterlaten).	(kleine) huishoudens, gezinnen en senioren. Doorstromers (die een huurwoning, een goedkope koopwoning of een betaalbare koopwoning achterlaten).

¹ Een nultredenwoning is een woning waar de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) zich op dezelfde verdieping bevinden en de woning te bereiken is zonder traplopen.

Overige doelgroepen	Mensen die uitstromen uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang, statushouders, spoedzoekers enz..	Geen randvoorwaarden.	Geen randvoorwaarden.	Geen randvoorwaarden.	Geen randvoorwaarden.
INSTANDHOUDINGSTERMIJNEN, ZELFBEWONINGSP LICHT EN ANTI-SPECULATIEBEDING					
	Sociale huur	Goedkope koop	Middeldure huur	Betaalbare koop	Dure koop en/of huur
Instandhoudingstermijnen	Ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname in verhuur als sociale huurwoning.	Niet van toepassing.	Ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname in verhuur als middeldure huurwoning.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Zelfbewoning splicht en anti-speculatiebeding	Niet van toepassing.	Zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar. Anti-speculatiebeding voor 5 jaar, bij verkoop onder de marktwaarde en ontwikkeling op gemeentegrond.	Niet van toepassing.	Zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar. Anti-speculatiebeding voor 5 jaar, bij verkoop onder de marktwaarde en ontwikkeling op gemeentegrond.	Niet van toepassing.