

Collegebesluit tot wijziging van het Volkshuisvestingprogramma Gemeente Veenendaal

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal;

Overwegende dat

- De gemeenteraad de Woonvisie/het volkshuisvestingsprogramma 2022-2025 in 2024 heeft geactualiseerd
- Hiervoor de uitvoeringsregels voor het ingestelde vereveningsfonds in het programma moeten worden toegevoegd

Gelet op

De Woonvisie Veenendaal 2022-2025

Besluit

vast te stellen de 1^e wijziging van het Volkshuisvestingprogramma Gemeente Veenendaal

Artikel 1

Toe te voegen na de inleiding:

Woningbouwprogramma gemeente Veenendaal

Voor het volkshuisvestelijk programma geldt de onderstaande verdeling voor ieder project vanaf de bouw van één woning, waarbij de verdeling geldt van boven naar onder:

1.Sociale huur 30%

30% sociale huurwoningen t/m landelijke sociale huurprijsgrens waaronder 7% goedkope woningen. De 30% sociale huur is verdeeld in 23% regulier, en 7% jongerenwoningen t/m de laagste aftoppingsgrens en met een minimaal gebruiksoppervlak van 40 m². Indien alle sociale huurwoningen bij een woningbouwcorporatie worden ondergebracht waarmee de gemeente Veenendaal prestatieafspraken heeft hoeven de 7% goedkope jongerenwoningen niet op projectniveau te worden gerealiseerd.

2.Goedkoop betaalbaar 10%

10% goedkoop betaalbaar met in 2026 een maximale verkoopprijs van € 279.750,-. Vanaf 1-1-2027 wordt de maximale VON prijs bepaald door 66,5% van de landelijke betaalbaarheidsgrens te hanteren met een minimaal gebruiksoppervlak van 40 m², waarbij geldt dat een zelfbewoningsplicht van 2 jaar wordt toegepast. Voor deze woningen is de eis van levensloopbestendig bouwen niet van toepassing.

3.Betaalbare segment 30%

30% koop of huur t/m landelijke betaalbaarheidsgrens of t/m de landelijke grens voor middenhuur. Beide bedragen worden jaarlijks door de rijksoverheid geactualiseerd.

4.Vrije marktsector 30%

maximaal 30% vrije sector woningen (koop of huur).

Kortingsregelingen

Geen van de woningen, met uitzondering van de vrije marktsector, mag worden aangeboden met een kortingsregeling als dit leidt tot een hogere markt- of taxatiewaarde dan de maximale verkoopprijs zoals deze is opgenomen voor het betreffende segment. De doelstelling van de maximale verkoopprijs is om passende woningen inclusief de ondergrond te bouwen.

Kleine projecten

Het volkshuisvestelijke beleid geldt vanaf de bouw van één woning. Dit zorgt ervoor dat elke woning bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente Veenendaal op volkshuisvestelijk gebied. De volkshuisvestelijke programmering dient van boven naar beneden te worden beschouwd, waarbij de eerste woning in basis een sociale huurwoning dient te zijn, de tweede woning een goedkoop betaalbare woning dient te zijn en zo verder.

Voor projecten tot en met tien woningen geldt dat naast de verevening van sociale huurwoningen (volgens het programma kostenverhaal en financiële bijdrage) ook de realisatie van goedkoop betaalbare en betaalbare woningen verevend kan worden middels een bijdrage aan het gemeentelijke vereveningsfonds. Dit houdt in dat het project niet voorziet in de woningen in deze segmenten, maar wel financieel bijdraagt aan het mogelijk maken van deze woningen op een andere locatie. Dit geschied op basis van een grondprijsberekening, waarbij het verschil tussen de beoogde segmenten en de te realiseren segmenten wordt afgerekend aan de gemeente Veenendaal. Dit is enkel anterior mogelijk. De

genoemde bijdragen worden berekend op basis van een woningbouwprogramma met één decimaal achter komma.

Indien dit voor een partij niet wenselijk is, geldt het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid als eerder beschreven. Deze regeling heeft tot doel om kleine projecten uitvoerbaar te maken, waarbij deze wel bijdrage aan de realisatie van de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen.

Voorwaarden levensloopgeschikt bouwen

Alle ¹⁾ nieuw te realiseren woningen worden levensloopgeschikt gebouwd. Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo gebouwd is dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Dit betekent dat **minimaal** aan onderstaande eisen wordt voldaan:

1) Levensloopgeschikte wooneenheid:

- Mat in zithoek $\geq 340 \times 300$ cm en mat in eethoek $\geq 200 \times 250$ cm bij $\leq$ tweepersoonshuishoudens of mat in eethoek $\geq 250 \times 250$ cm bij $\geq$ driepersoonshuishoudens.
- Slaapkamer(s), waarvan ≥ 1 slaapkamer met mat $\geq 300 \times 360$ cm; eventuele overige slaapkamers $\geq 300 \times 180$ cm.
- Draaicirkel in badkamer ≥ 120 cm; douche op afschot.
- Op verdieping hoofdslaapkamer (voorbereiding op) een toilet (bij voorkeur gelegen in de badkamer; bij voorkeur hoogte bovenzijde toiletpot op 46 cm; bij voorkeur deur op lange zijde).
- Vrije doorgang / dagmaat conform bouwbesluit.
- Drempels of opstap in de gehele woning ≤ 2 cm; bij voorkeur geen drempels toepassen.
- In de woning geen spiltrap en ≥ 1 trede tussen twee kwarten; een trap moet ≥ 90 cm breed zijn met ≥ 50 cm vrije ruimte onder- en bovenaan de trap.
- Indien een kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest gelden de volgende aanvullende vereisten:

- Doelgroep senioren ($>$ aow-leeftijd):

Indien wooncomplex: deuren naar centrale toegang, liftruimte, galerij en bergingsruimte zijn voorzien van deurautomaten.

- Doelgroep met een psychogeriatrische aandoening, lichamelijke beperking, verstandelijke beperking of niet aangeboren hersenletsel:

- o Voorwaarden onder 2b) 'rolstoelgeschikte wooneenheid' met aanvullend:
- o Zitvoorziening bij de douche en beugels
- o Tuin en/of balkon is goed toegankelijk

1) = dit geldt niet wanneer op projectniveau afspraken worden gemaakt om wooneenheden van beperkte omvang te realiseren.

Voorwaarden zorggeschikt bouwen

Alle ²⁾ nieuw te realiseren meergezinswoningen gelegen in de zones aangeduid in figuur 5.5 van de Omgevingsvisie Veenendaal. Daarnaast geldt dat tussen 2022 en 2040 circa 60 rolstoelgeschikte wooneenheden moeten worden gerealiseerd, waarvan 55% sociale huur, 10% sociale koop, 15% vrije sectorhuur en 20% reguliere koop. In de omgevingsplannen worden deze aantallen omgezet in te realiseren percentages. Daarnaast moet **minimaal** aan de volgende eisen worden voldaan:

2a) Rollatorgeschikte wooneenheid

- Genoemde voorwaarden onder 1) 'levensloopgeschikte wooneenheid'.
- De wooneenheid is gesitueerd op de begane grond of bereikbaar met een lift.
- Draaicirkel in hal ≥ 120 cm; bij voorkeur ≥ 150 cm (wooneenheid is dan rolstoeltoegankelijk).
- Voor 25% ²⁾ van de wooneenheden in het complex is er stallingsruimte met oplaadpunten (geschikt voor een Wmo-voorziening zoals een scootmobiel); afmeting stallingsruimte ≥ 6 m²; doorgang in/uit stallingsruimte ≥ 90 cm met manoeuvreerruimte/draaicirkel van ≥ 150 cm. Bij (sociale) huur wooneenheden mag deze stallingsruimte gelegen zijn in de woning of (individueel/collectief) in het complex; indien een collectieve stallingsruimte wordt gerealiseerd moet deze tenminste gelijkwaardig zijn. Bij (sociale) koop wooneenheden dient het een collectieve stallingsruimte te betreffen.
- Deuren naar centrale toegang, liftruimte, galerij en bergingsruimte zijn voorzien van deurautomaten.

2b) Rolstoelgeschikte wooneenheid

- Voor genoemde voorwaarden onder 1) 'levensloopgeschikte wooneenheid' en 2a) 'rollatorgeschikte wooneenheid' worden de eisen gehanteerd zoals opgenomen in het Handboek Woonkeur 2015: module 4, pluspakket wonen met zorg.

- Mogelijkheid van een draaicirkel ≥ 150 cm in alle ruimtes.
- Afmetingen slaapkamer bij éénpersoonshuishoudens ≥ 10 m² en bij $\geq$ tweepersoonshuishoudens 15 m².
- Afmetingen woonkamer ≥ 22 m².
- Afmetingen badkamer ≥ 6 m² (exclusief benodigde ruimte voor wasmachine en -droger).
- Slaapkamer en badkamer naast elkaar gelegen met doorgang ≥ 90 cm; bij voorkeur een schuifdeur.
- Bediening van ramen, ventilatieroosters, lichtknoppen, spreekluister- of videoverbinding, wand-contactdozen en brievenbus op zithoogte van 120 cm.

2) = dit geldt niet wanneer op projectniveau (op basis van een cijfermatige onderbouwing) anders wordt overeengekomen.

Artikel II Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2024.

Artikel III Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: **1^e wijziging van het Volkshuisvestingprogramma Gemeente Veenendaal**

Vastgesteld in de vergadering van 9 juni 2026

Sjoukje Deelstra
Gemeentesecretaris

Gert Jan Kats
burgemeester