

Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Begripsbepalingen

De inhoud van begripsbepalingen spreekt voor zich. Een aantal van deze begrippen zijn afkomstig uit de herijkte woningmarktstrategie Wageningen 2024. Bij het bepalen van de maximale huurprijzen voor een sociale huurwoning en middenhuurwoning is aansluiting gezocht bij wettelijke bepalingen. De aanvangshuurprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

Voor sociale koopwoningen laag/betaalbare koopwoning 1 wordt de grens gehanteerd zoals opgenomen in de herijkte woningmarktstrategie, in de subcategorie van de betaalbaarheids categorie. Bij deze sociale koopwoning is in de prijs van de woning minimaal een stelpost voor een keuken en badkamer opgenomen. De indexering is jaarlijks op 1 januari conform CPI.

Voor sociale koopwoningen hoog/betaalbare koopwoning 2 wordt de grens gehanteerd van de NHG grens. Bij deze sociale koopwoning is in de prijs van de woning minimaal een stelpost voor een keuken en badkamer opgenomen. De indexering is jaarlijks op 1 januari conform CPI.

De gemeente beschouwt studentenhuysvesting en kamergewijze verhuur niet als onderdeel van het sociale huur segment en regels hierover zijn derhalve niet in dit omgevingsplan opgenomen. De beleidsregels Kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019 en de jaarlijkse prestatieafspraken met Idealis zijn hier voorliggend in.

Artikel 4 Sturen op woonsegmenten

Dit artikel heeft betrekking op bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. Het betreft alleen de aanwijzing van bouwactiviteiten waarvoor de instructieregel geldt. Deze lijst van bouwactiviteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Een deel van de bouwactiviteiten moet het bouwen van een bepaald type woningen zijn. Het gaat dus niet over bestaande woningen.

Artikel 5 Percentages

Op 11 november 2024 heeft de gemeenteraad van Wageningen een herijkte woningmarktstrategie vastgesteld, waarin een volkshuisvestelijk kader is opgenomen met betrekking tot doelgroepen en woningtypen voor nieuwe woningbouwplannen. Alle nieuwe initiatieven voor woningbouw worden getoetst aan de woningmarktstrategie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de grootte van woningbouwplannen. Voor de differentiatie van de nieuwbouw verwijzen wij naar het op dat moment geldende raadsbesluit met betrekking tot het woningbouwprogramma (op het moment van vaststelling is dit het woningbouwprogramma herijkte woningmarktstrategie 2024). De beleidsregels zijn van toepassing op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan waarin nieuwe woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De huurprijs van sociale huurwoningen zal in de periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 5 van dit wijzigingsplan. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 5.

In de gemeente Wageningen is een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Uit schaarste-onderzoek blijkt dat de druk op de huurwoningmarkt oploopt. De wachttijden en zoektijden naar sociale huurwoningen nemen toe. Er worden daarnaast relatief weinig middenhuurwoningen gerealiseerd. Als gevolg van de wet betaalbare huur worden steeds meer bestaande particuliere huurwoningen verkocht. Uit het oogpunt van deze ontwikkelingen zijn de opgenomen instandhoudingstermijnen van meer dan 25 respectievelijk 15 jaar voor de sociale huur en middenhuur redelijk.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. Als bijvoorbeeld een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 7 Aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op gebiedsniveau Gereserveerd

Artikelen 8 en 9 inkomensgroep sociale huur en middenhuur

Deze artikelen omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

Artikel 10 Minimale oppervlakte

De gemeente Wageningen wil borgen dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale- en middenhuurwoningen een minimale oppervlakte hebben. Bij deze minimale oppervlakte hoort ook een maximale huurprijs. Voor sociale huurwoningen hanteren we een ondergrens van minimaal 35m² GBO, vanuit het oogpunt van de (starters), de leefbaarheid in de buurt en kwaliteit op de woningmarkt. De reden hiervoor is dat in de woningvoorraad van Wageningen al relatief veel (on)zelfstandige kamers en studio's kent en we wat meer diversiteit in de voorraad voor deze doelgroep willen aanbrengen. Voor starters op de woningmarkt is het daarom van belang om een woning te realiseren die een zodanige grootte heeft dat een aparte slaapkamer eventueel passend kan zijn. Alleen op deze wijze is de woning ook passend om er langer en ook eventueel met 2 personen woonachtig in te zijn. Vanwege een schaarste aan betaalbare huurwoningen koppelen we aan deze minimale oppervlakte ook een maximale huurprijsniveau van de 1^e aftoppingsgrens sociale huurwoningen.

Vanuit hetzelfde oogpunt (kwaliteit van de woning, leefbaarheid en passendheid bij de doelgroep) vinden we het redelijk om bij sociale huurwoningen met een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens en middenhuurwoningen en koopwoningen een minimale oppervlakte van 55m² te vereisen. Het gaat hierbij om 2 persoonshuishoudens of gezinnen.

We maken voor wat betreft de ondergrens een uitzondering voor wat betreft flexwoningen, studentenhuysvesting en kamerverhuur. In deze situaties gaat het om tijdelijke bewoning, een specifieke woonvorm of woonsituatie, danwel een specifieke doelgroep.