Dwars Hommelstraat 15a Beuningen
Toetsing aan het woonbeleid.
Oktober 2024

Het plan betreft het splitsen van één woning tot 3 woningen. Het gaat om woningen die initiatiefnemer van plan is te gaan verhuren. Het zijn drie grote woningen, met oppervlakten van 159, 202 en 153 m2. Er is een inschatting gegeven van de huur op basis van het puntenstelsel. Volgens initiatiefnemer gaat het om middeldure huurwoningen. De WOZ-waarde is nog niet bekend maar ligt naar verwachting boven de grens voor betaalbare koopwoningen (€ 390.000).

Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
De gemeenteraad heeft op 28 februari 2023 de Woondeal 2.0 vastgesteld als kader voor de uitwerking van het lokaal volkshuisvestelijk beleid. In de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen is vastgelegd dat elk project minimaal twee derde betaalbare huur- en koopwoningen moet hebben. Van deze twee derde moet minimaal 30% sociale huur.

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden uit de Woondeal 2.0. Er wordt geen 30% sociale huur gerealiseerd.
Afwijking van de voorwaarde 30% sociale huur moet gemotiveerd worden. Het college bepaalt of zij instemt met het realiseren van geen sociale huur. De initiatiefnemer moet dan een financiële afdracht doen aan de bestemmingreserve verevening sociale huur.

Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023
Op basis van het de Woondeal 2.0 en het regionale woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio, is het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 opgesteld. Op 28 februari 2023 heeft het college besloten dat elk plan in principe moet voldoen aan de uitgangspunten uit het Kwaliteitskader. In het Kwaliteitskader is vastgelegd dat elk plan minimaal 30% sociale huur, minimaal 25% goedkope koop (tot € 278.000) en minimaal 20% betaalbare koop (tot € 390.000) moet bevatten. Afwijking hiervan is uitsluitend mogelijk als daar toestemming voor gegeven wordt.

Het plan voldoet niet aan de eisen voor de percentages sociale huur (30%), goedkope koop (minimaal 25%) en betaalbare koop (tot € 390.000).

In het kwaliteitskader zijn kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen zoals minimale oppervlakten per huur- en koopprijscategorie en het gewenste aandeel levensloopgeschikte woningen. De oppervlakten van de woningen zijn groot met oppervlakten die passen bij dure koopwoningen.

Voor (middel)dure huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar. Deze woningen, moeten ook gedurende de eerste vijftien jaar bij elke nieuwe verhuur opnieuw in deze huurprijsklasse verhuurd worden.

Verordening en bestemmingsreserve verevening sociale huur Beuningen 2024
De verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 is op 14 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is vastgelegd dat een financiële afdracht gedaan moet worden aan de bestemmingsreserve sociale huur als er minder dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt.

De hoogte van de financiële afdracht wordt bepaald door het programma dat gerealiseerd wordt.
De financiële afdracht is bepaald op basis van het realiseren van 0% sociale huur en 3 dure (koop)woningen. Bij het bepalen van de hoogte van de afdracht is gerekend met de afdracht voor een twee-onder-een-kapwoning. De afdracht is € 84.000 (prijspeil 2024).

Initiatiefnemer kan een verzoek doen tot vermindering van de financiële afdracht op basis omdat feitelijk sprake is van het toevoegen van 2 woningen. Hiervoor is het noodzakelijk dat initiatiefnemer de waarde van de huidige woning aanlevert.

Visie Inclusief Wonen in Beuningen 2024-2028

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad de visie Inclusief Wonen in Beuningen 2024-2028 vastgesteld als richtinggevend kader voor woningbouw- en woonzorgontwikkelingen.

In de visie Inclusief Wonen is de behoefte aan levensloopgeschikte woningen geraamd. In het Kwaliteitskader is per woningcategorie vastgelegd hoeveel woningen levensloopgeschikt moeten zijn.

Volgens de ingediende informatie, wordt één van de drie woningen levensloopgeschikt gemaakt.
De eisen voor levensloopgeschikte woningen zijn opgenomen in de huisvestingsverordening Beuningen 2024, bijlage 2.

Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod
Voor koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod. Zie Beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen Beuningen 2024. Deze voorwaarden moeten opgenomen worden in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en in de koopovereenkomst.
Mochten gedurende de uitwerking van het plan de woningen omgezet worden van huur naar koop, dan zijn deze randvoorwaarden van toepassing.

Conclusie en aanbevelingen
- Voldoet niet aan Woondeal 2.0.
- financiële afdracht aan bestemmingsreserve verevening sociale huur. Uitgangspunt voor de berekening van de afdracht: dure woningen (>€ 390.000), twee onder een kap. Dan gaat het om € 28.000 per woning, totaal dus € 84.000 (prijspeil 2024)
- Eventueel een bijstelling van de financiële afdracht omdat sprake is van het netto toevoegen van 2 woningen. Hiervoor moet de waarde van de huidige woning aangeleverd worden.