

MEMO Kwaliteitsbeleid Wonen

Overzicht van landelijke normen, huidig kwaliteitsbeleid en voorstel voor nieuw kwaliteitsbeleid

Datum: april 2025

Toelichting bij dit overzicht

In onderstaande tabel is per onderwerp opgenomen welke landelijke regels gelden op het gebied van woonkwaliteit (tweede kolom), wat er in het huidige kwaliteitsbeleid geregeld is (derde kolom) en een voorstel voor nieuw kwaliteitsbeleid (vierde kolom). In de kolom 'nieuw kwaliteitsbeleid' is het vak groen gemaakt als in het voorgestelde beleid minder hoge kwaliteitseisen worden gesteld dan in het huidige beleid. Het vak is geel gemaakt als het om een nieuwe toevoeging gaat die in het huidige beleid niet is geregeld.

Onderwerp	Landelijke norm	Huidig kwaliteitsbeleid	Nieuw kwaliteitsbeleid
Oppervlakte-eis	Een woonfunctie bestaat volgens het bouwbesluit uit minimaal 18m ² verblijfsgebied. Verder worden geen eisen gesteld aan minimum oppervlaktes.	Centrumgebied en dichtbij subcentra en OV knooppunten: gem. minimaal 50m ² gbo met minimum van 40m ² gbo. Stadswijken: min. gem. 60m ² met een minimum van 50m ² gbo. Groenstedelijke gebieden: min. gem. 70m ² met een minimum van 60m ² gbo.	De normen voor groenstedelijke gebieden trekken we gelijk met de stadswijken, namelijk min. gem. 60m ² gbo met een minimum van 50m ² gbo. De normen voor centrumgebied en stadswijken blijven gelijk.
Afwijkingsgronden	Niet van toepassing	Afwijking van de gegeven oppervlaktes is mogelijk bij: • Bouwen voor specifieke doelgroepen • Toevoegen van collectieve functies • Innovatief woonconcept	De volgende afwijkingsgronden worden toegevoegd: • Bij aantoonbaar extra kwaliteit o.g.v. gebruikskwaliteit of flexibiliteit; • Bij ontwikkeling van betaalbare gezinswoningen vanaf 75m² gbo; • Sociale woningbouw die voldoet aan de 'Woonstandaard' (ontwikkeld door Aedes). Dit geldt zowel voor corporaties als marktpartijen. • Als in het plan geen hoger en topsegment wordt gebouwd en dus geen oppervlakte-compensatie mogelijk is met de duurdere woningen; • Bij optoppen, als het bouwkundig niet mogelijk is.

Besluitvormings-proces	Niet van toepassing	Niet vastgelegd	Bij kleine afwijkingen (<10% van oppervlaktenorm) ligt het mandaat bij de gebiedsontwikkelaar. Bij grotere afwijkingen of indien ambtelijk het plan als kwalitatief onvoldoende wordt beoordeeld, is goedkeuring nodig van de wethouder.
Oppervlakte-eis bebo's (beneden-bovenwoningen) en eengezinswoningen	Geen landelijke eisen	Voor bebo's: minimaal 85m ² gbo Voor eengezinswoningen: minimaal 95m ² gbo.	Oppervlakte-eisen voor bebo's laten we vervallen. Voor eengezinswoningen stellen we dit bij naar minimaal 85m ² gbo.
Kwaliteitseisen studentenwoningen	Onlangs is een nieuw woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen vastgesteld. Minimum oppervlakte van onzelfstandige woonruimte is 12 m ² .	Niet opgenomen in het regulier kwaliteitsbeleid. Er is wel apart kwaliteitsbeleid studentenhuisvesting Geen eisen aan oppervlakte. Het programma studentenhuisvesting moet voldoen aan: • Huurprijs onder 1^{ste} aftoppingsgrens • Minimaal de helft onder de kwaliteitskortingsgrens. • Bij ontwikkeling van >100 eenheden vragen we mix van zelfstandig en onzelfstandig. • Verhuur met campuscontract • Minimaal 25 jaar verhuur in zelfde prijsklasse.	Richtlijn voor programma studentenhuisvesting: • Alle woningen hebben een huurprijs onder de sociale huurgrens waarbij minimaal 1/3de van de woningen onzelfstandig is met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en minimaal 1/3de een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1^{ste} aftoppingsgrens; • Verhuur met campuscontract; • Minimaal 15 jaar verhuur in zelfde prijsklasse en minimaal 25 jaar alle woningen onder liberalisatiegrens houden. Hier mag gemotiveerd van worden afgeweken. Er is dan goede onderbouwing nodig m.b.t. betaalbaarheid én tegengaan sociaal isolement.
Kwaliteitseisen ouderenwoningen	Geen landelijke eisen. Wel richtlijnen vastgelegd in Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).	Niet opgenomen	We onderscheiden 0-tredewoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. En stellen daarbij eisen aan de mate van toegankelijkheid (BAT). Voor 0-tredewoningen bestemd voor ouderen geldt BAT2, voor geclusterde en zorggeschikte woningen geldt BAT 3. We stellen een aantal opstelplaatsen voor scootmobiel verplicht bij nieuwe appartementsgebouwen.
Kwaliteitseisen friendswoningen	Geen landelijke eisen	Niet opgenomen	De woonkamer en keuken moeten minimaal 20m ² zijn en de slaapkamers minimaal 10m ² .

