

Overzicht bijlagen met uitvoeringskaders Woonvisie

- Bijlage 1: Notitie circulair bouwen
- Bijlage 2: Notitie natuurinclusief bouwen
- Bijlage 3: Toewijzingscriteria voor nieuwbouwwoningen
- Bijlage 4: Eisen voor toegankelijkheid
- Bijlage 5: Prijsgrenzen Culemborg
- Bijlage 6: Handreiking betaalbare woningen
- Bijlage 7: Voorwaarden antispeculatiebeding
- Bijlage 8: Werkwijze ontruiming

Notitie circulair bouwen

Ambitie

Het Rijk heeft voor 2050 de ambitie om volledig circulair te zijn. Dit betekent dat we onze materialen duurzaam gebruiken en verantwoord omgaan met schaarse materialen. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop we bouwen. We gaan meer bouwen met natuurlijke materialen die terug groeien en we gaan meer gebruikmaken van de materialen die al in onze bebouwde omgeving zitten.

We maken een onderscheidt in wat wettelijk verplicht is en het Culemborgs Ambitie Niveau (want er CAN van alles).

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) staat in het bouwbesluit. Deze geeft de milieukosten per bruto vloeroppervlak per jaar. De wettelijke norm MPG op het moment van vaststellen van deze woonvisie (2023) is 0,8. Dat is dus 80 cent aan milieuvervuiling per vierkante meter per jaar. Het Rijk bouwt de MPG norm langzaam af.

Het Rijk heeft besloten dat Nederland in 2050 geheel circulair is. Met in 2030 een tussendoel van 50% circulair. Voor de bouw betekent dit dat 50% van de materialen een circulaire oorsprong en/of toekomst heeft.

Elk circulair gebouw ziet er anders uit. Er is niet één standaard circulair gebouw. Want bij circulariteit gaat het om het optimaal benutten van materialen die al in omloop zijn om zo de levensduur te verlengen en zo lang mogelijk of opnieuw in de kringloop te brengen. Daarbij zijn we dus afhankelijk van welke materialen er beschikbaar zijn.

Vier circulaire uitgangspunten

De gemeente Culemborg hanteert 4 uitgangspunten om circulair bouwen te stimuleren.

1. We voorkomen uitval van materialen en dus afval
2. We bouwen flexibel en demontabel
3. We gebruiken grondstoffenstromen (reststromen en 2^{de} hands bouw materiaal)
4. We bouwen met biobased

Per bouwproject bepalen we welke combinatie van de basisbeginselen de beste circulaire oplossing is voor het project dat voorligt.

Waar het kan wil Culemborg hoger inzetten dan de basis ambitie van het Rijk. Voor de MGP zetten we in op 80% van de vigerende norm. Zo blijft Culemborg ambitieus, ook met een dalende landelijke MPG norm.

Om het materiaalgebruik verder circulair te maken gebruiken we de vier uitgangspunten om ontwikkelaars uit te dagen hun woonconcept meer circulair te maken. Welke uitgangspunten met elkaar worden gecombineerd is situatie afhankelijk.

Voor elk van de uitgangspunten zijn objectieve meetmethodes beschikbaar om te bepalen of en hoe ver het gebouw bijdraagt aan de ambitie om in 2030 de helft van al het materiaal circulair te maken.

1. Voorkomen van uitval van materialen en dus afval

Bouwafval is qua volume de grootste bron van afval in Nederland. Voorkomen van uitval van bouwmaterialen tijdens de bouw is daarom belangrijk. We gaan dit tegen door een maximum te stellen aan de hoeveelheid bouwafval dat ontstaat of een afvalloze bouwplaats instellen.

Na de levensduur van gebouwen komen er veel materialen vrij die we veelal laagwaardig hergebruiken. Dit komt onder ander omdat we niet weten welke bruikbare materialen er in een gebouw zitten en wanneer deze vrijkomen. Een materialenpaspoort is het middel om bouwmaterialen voor de toekomst vast te leggen.

2. Flexibel en demontabel

Onze woonbehoeftes veranderen door de tijd heen. We bouwen daarom gebouwen die meegroeien of krimpen. We kijken naar flexibel gebruik van ruimtes in de plint (begande grond) door deze extra hoogte mee te geven. Ook letten we op draagconstructies en installaties met verschillende levensduren. Deze koppelen we los van elkaar zodat ze onafhankelijk van elkaar te vervangen zijn. Ook hele gebouwen kunnen we demontabel ontwerpen. Een van de meetmethodes om dit te meten is van Alba Concepts. Deze bepaalt hoe demontabel het gebouw ontworpen en gebouwd is.

Voor producten en installaties in de gebouwen kijken we naar repareerbaarheid van het product. Per productgroep kijken we naar onafhankelijke keurmerken. Met de invoering van het Europese recht op reparatie zullen er meer standaarden worden ontwikkeld.

3. We gebruiken grondstoffenstromen

Door circulair te slopen brengen we nieuwe tweedehands materialen van een zo hoog mogelijke kwaliteit op de markt. Het percentage materiaal uit sloop wat geschikt is voor hoogwaardig hergebruik drukken we uit in percentages.

Nieuwe materialen hoeven niet van nieuwe grondstoffen te worden gemaakt. Aluminium kan eendeloos hergebruikt worden en ook gebruikt beton is een grondstof om opnieuw mee te bouwen of “nieuw” beton van te maken. Het aandeel niet-nieuwe grondstoffen drukken we uit in een percentage van het geheel.

4. We bouwen bio-based

Natuurlijke materialen zijn een belangrijke pijler in circulair bouwen. Duurzaam geproduceerd hout kan bijvoorbeeld voldoen aan onze behoefte aan extra bouw materiaal. Een biobased product is circulair wanneer het volume aan materiaal terug groeit in tijdens de levensduur van het product wat ervan gemaakt is. We kunnen de CSC meetmethode gebruiken om het aandeel vastgelegde co2 in het totale gebouw te meten.

We verwachten van ontwikkelaars en architecten een combinatie van basisbeginselen om tot een optimale circulaire oplossing te komen.

Onder aan de streep wegen we met de MilieuPrestatieGebouwen de totale milieu impact van een gebouw. De MPG is een norm die door het Rijk wordt vastgesteld en is opgenomen in het bouwbesluit.



Culemborg

Notitie Natuurinclusief bouwen

Visie op Biodiversiteit

Biodiversiteit, ofwel soortenrijkdom: waaruit onze natuurlijke wereld bestaat. Het omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen, en zelfs genetische variaties daarin. Al deze soorten werken samen in een ecosysteem en zorgen zo voor evenwicht in de natuur. [\[1\]](#)

De afgelopen jaren is gebleken dat de soortenrijkdom wereldwijd en dus in Nederland afneemt. Hierdoor raakt ons ecosysteem uit balans, waardoor er bijvoorbeeld risico is op minder oogst. Een goed voorbeeld hiervan is de achteruitgang van de bijenstand. Wilde bijen en hommels zorgen voor een groot deel van de bestuiving van vele soorten groenten en fruit. Een gevolg van minder bijen is minder bestuiving wat resulteert in minder groente en fruit (voedselschaarste). Biodiversiteit is ook binnen de gemeente Culemborg een zeer belangrijk thema waar we met veel ambitie aan werken. In het biodiversiteitsplan (vastgesteld in 2021) is uitgewerkt hoe de gemeente Culemborg gaat werken aan biodiversiteit.

Een onderdeel van dit plan is natuurinclusief bouwen en wonen, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken en nestelgelegenheid. Ook stimuleren we dat tuinen bij woningen groen worden ingericht en dat de openbare ruimte in woonwijken zo min mogelijk uit verharding bestaat. Het uitgangspunt dat we hierbij hanteren is “groen boven grijs”.

De openbare ruimte heeft ruimte voor biodiversiteit ingericht groen en water. Een goede verbinding tussen groenblauwe ruimten onderling is hierbij onmisbaar. Natuurinclusieve woningen en tuinen versterken deze groenblauwe verbindingen. Een robuuste groenblauwe structuur biedt ruimte voor een grotere soortenrijkdom, is gevarieerd en daarmee ook aantrekkelijk voor bewoners. Het vergroot de leefbaarheid in de buurt en de stad voor mens en dier en draagt bij aan klimaatadaptatie. Het vermindert hittestress en biedt meer ruimte voor waterberging. In ons Groenbeleidsplan en Biodiversiteitsplan is dit verder uitgewerkt.

Belangrijkste uitgangspunten van het Biodiversiteitsplan is dat we inzetten in op het behouden en versterken van de biodiversiteit in de stad en het buitengebied. Op ruimtelijk gebied doen we dat door:

- Het oppervlak van het leefgebied van lokale dier- en plantensoorten te vergroten met meer ruimte waar (wilde) planten en dieren kunnen leven;
- De kwaliteit van die leefgebieden te verbeteren, zodat ze aantrekkelijk zijn voor meerdere planten en dieren;
- Door verbindingen te leggen tussen de afzonderlijke leefgebieden, zodat planten en dieren zich (op een natuurlijke manier) kunnen verspreiden.
- Bewustwording creëren onder bewoners, bedrijven en bij het eigen personeel is naast alle fysieke maatregelen ook een belangrijk onderdeel van het biodiversiteitsplan.

[\[1\]](#) Wereld Natuur Fonds. (2023). *Biodiversiteit*. Opgehaald van [www.wwf.nl](https://www.wwf.nl/wat-we-doen/focus/biodiversiteit): <https://www.wwf.nl/wat-we-doen/focus/biodiversiteit>

Beleid Biodiversiteit en landschap

Groenbeleidsplan (2020)

Het groenbeleidsplan richt zich op het beschermen en verder ontwikkelen van het groen in Culemborg. De kern van het groenbeleidsplan: "Een toekomstbestendig Culemborg is een groen Culemborg"

Dit gebeurt op basis van de volgende waarden van groen:

1. groen bepaalt mede de identiteit van Culemborg
2. groen is nodig voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
3. groen is de basis voor het behoud en het vergroten van de biodiversiteit
4. groen is onmisbaar voor een klimaatbestendige stad

Iedere nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling draagt bij aan bovenstaande groene waarden. Dit geldt ook voor herinrichtingen en verbouw.

Biodiversiteitsplan (2021)

Culemborg zet zich in voor het verbeteren van de biodiversiteit in de stad en het buitengebied. De belangrijkste uitgangspunten hiervoor zijn:

- Het oppervlak van het leefgebied voor lokale diersoorten te vergroten met meer ruimte waar (wilde) planten en dieren kunnen leven;
- De kwaliteit van die leefgebieden te verbeteren, zodat ze aantrekkelijk zijn voor meerdere planten en dieren;
- Door verbindingen te leggen tussen de afzonderlijke leefgebieden, zodat planten en dieren zich (op een natuurlijke manier) kunnen verspreiden.

Voor Culemborg zou dat er uitzien als:

1. Een aaneengesloten natuurlijk gebied in de uiterwaarden.
2. Een aantal grotere gebieden in het Beesdseveld, zoals het Vretstrooi, de grienden van de Holderweg en het Molenkadegebied.
3. Groengebieden in de bebouwde kom. (hoofd groenstructuur)
4. Verbindingen tussen al deze gebieden met behulp van landschapselementen in agrarisch gebied, zoals natuurvriendelijke oevers, bloemrijke wegbermen, extensief beheerde perceelsranden, bomenrijen, poelen, bosjes en kleine stukjes moeras of bloemrijk grasland.
5. Kleinere landschapselementen in het buitengebied, zoals populierenbosjes en hoogstamboomgaarden.
6. "Oversteekvoorzieningen" voor dieren bij wegen, waar deze een verbinding kruisen, faunavorzieningen genoemd.

Alle benoemde punten vormen samen het Groen Netwerk Culemborg.

Natuurinclusief bouwen

Bij natuurinclusief bouwen krijgt natuur voldoende kwalitatieve ruimte. Het versterken van biodiversiteit staat voorop. Voldoende leefruimte bieden aan zoogdieren, vogels en insecten. Een gelaagde opbouw in de groenstructuur, van kruidlaag tot vaste planten, heesters en bomen draagt daaraan bij. Hierdoor ontstaan robuuste groene wiggens door de stad die met elkaar en met het buitengebied verbonden zijn.

Met 'een natuurinclusief ontwerp' en 'natuurinclusief bouwen' wordt biodiversiteit vanaf het begin van een ontwikkeling en herinrichting meegenomen. Door vooraf al na te denken over natuurinclusiviteit in een ontwikkeling of herinrichting wordt voorkomen dat er achteraf gerepareerd

moet worden en er al verlies aan biodiversiteit heeft plaatsgevonden. Ook zijn de maatregelen vooraf veel gemakkelijker en goedkoper te realiseren.

De bekendste ingrepen bij natuurinclusief bouwen zijn het aanbrengen van nestgelegenheid, groene gevels en groene daken. Maar natuurinclusiviteit bevat veel meer dan dat. Bij natuurinclusief bouwen zijn de bebouwing en directe omgeving een geheel dat onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Natuurinclusieve maatregelen op en aan bebouwing hebben alleen effect als zij aansluiten op de omliggende leefomgeving. Een nestkast aan een woning zonder opgaand groen in de omgeving, waar vogels kunnen schuilen en voedsel kunnen vinden, heeft geen zin. Natuurinclusief bouwen gaat dus ook over de omgeving rondom het gebouw.

Soortmanagementplan

In gebouwen komen een aantal onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten voor waarvan de verblijfplaats ook beschermd zijn. Voorbeelden zijn de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Bij maatregelen in het kader van de energietransitie kunnen deze soorten gedood of verstoord worden. Bij alle gebouwen dient er verplicht een onderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van die soorten plaats te vinden. Die onderzoeken zijn duur, zeker voor een particulier. Door deze hoge kosten wordt bijvoorbeeld het isoleren van een woning minder interessant.

Hiervoor is het soortmanagementplan (SMP) een oplossing. Met dit SMP kan bij het bevoegd gezag (de provincie) een integrale ontheffing voor werkzaamheden aan gebouwen door overheden en particulieren worden aangevraagd. Hierdoor is een flora en fauna onderzoek alleen nog nodig in geselecteerde gebieden/woonwijken en grotere projecten. Dit werkt vooral voor de particulier kosten besparend.

Op dit moment wordt vanuit de regio onderzocht hoe een soortmanagementplan het beste kan worden vormgegeven.

Voorwaarden per bouwtype

De Leidraad Klimaatadaptief Bouwen van Provincie Gelderland en de prestatie-eisen uit de daarbij behorende Praktijktabel klimaatadaptief bouwen zijn de basis voor de op te stellen eisen voor natuurinclusief bouwen. Per bouwtype is beschreven welke minimale eisen worden voorgesteld.

Praktijktabel Klimaatadaptief Bouwen	
Thema en doel	Prestatie-eisen
Wateroverlast: hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.	1. In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70mm in een uur) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen. Vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90 mm in een uur). 2. Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm met range tussen 40-70 mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur daarna vertraagd af en zijn in minimaal 60 uur weer beschikbaar.

Droogte: langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale/ kwetsbare functies.	1. De (grond)waterpeilen in zowel het plangebied als de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. 2. De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50% van de jaarneerslagsom, afhankelijk van het bodemtype). 3. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit. 4. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
Hitte: tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	1. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurniveau. 2. Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk. 3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht. 4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving. 5. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.
Bodemdaling: bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.	1. De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. 2. Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerp levensduur het meest kosteneffectief is. Parameters worden gemonitord over een periode van minimaal tien jaar. Betrokken partijen leggen verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden voorafgaand vast.
Biodiversiteit en Natuur-inclusiviteit: groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt.	1. Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen. Ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (Total Cost of Ownership benadering). 2. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen op buurniveau, boomkroonoppervlak telt mee.) 3. Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewoonende soorten.
Gevolgbeperking overstromingen: de gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbaken.	Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskansen, evacuatietijd en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende eisen van toepassingen zijn of dat het risico wordt geaccepteerd: 1. Schade voorkomen (<0,2 meter): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar. 2. Schadebeperking (<0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn. 3. Beschermen vitale functies (<2,0 meter): Bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.

- | | |
|--|---|
| | 4. Schuilen en evacueren (>0,50 meter): Er moet maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is om veilig te schuilen. |
|--|---|

1. Nieuwbouw (woningbouwproject, meerdere woningen)

Onder deze categorie vallen alle woningbouwprojecten waarbij meer dan alleen een woning ontworpen wordt. Bij een woningbouwproject wordt ook de straat, parkeren en groen (her)ingericht.

2a. Nieuwbouw (bouwkavel, enkele woning)

Dit houdt in: één woning gebouwd op eigen perceel, waarbij geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn.

2b. Verbouw

De verbouwing van een gebouw in het algemeen. Dus woningen, bedrijfspanden, appartementencomplexen, etc.

3. Woningbouwcoöperatie (prestatieafspraken)

Hieronder vallen alle woningen in eigendom van woningbouwcoöperaties. Zij hebben veel invloed op wat er in en rondom hun huurwoningen gebeurt. Daarom is het goed om met deze partij voorwaarden en maatregelen op te stellen.

1. Nieuwbouw (woningbouwproject, meerdere woningen)

Hieronder zijn de belangrijkste prestatie-eisen voor Biodiversiteit en Natuurinclusiviteit uitgelicht bij nieuwbouw van meerdere woningen. Bij punt 2 en 3 zijn aanvullende eisen toegevoegd, gebaseerd op het Groenbeleidsplan en Biodiversiteitsplan. Op deze manier worden de prestatie-eisen robuuster:

1. Bij woningbouwprojecten hebben ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen (halfopen verharding in plaats van verharde parkeerplekken, sedumdaken in plaats van standaard platte daken), ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.

2. Het horizontale en verticale oppervlak van de openbare ruimte wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht. De openbare ruimte op buurtniveau moet een passende hoeveelheid groen bevatten. Dit is gebiedsafhankelijk en wordt nader uitgewerkt als aanvulling op het Biodiversiteitsplan.

2a. Een gevarieerde laagopbouw van de groenblauwe structuren is belangrijk, van mos- en kruidlaag, tot heesters en kleine tot grote bomen.

3. Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste 3 ambassadeurssoorten in het betreffende gebied. Dit is een aanscherping van de prestatie-eisen uit bovenstaande praktijktabel waarin alleen een hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende soorten als vereiste is opgenomen.

3a. De maatregelen hiervoor zijn verdeeld in:

- a. *Omgevingsgebonden maatregelen: groene en blauwe maatregelen in de omgeving en (indien van toepassing) nestkasten voor niet-gebouwgebonden soorten. Met omgevingsgebonden maatregelen is de gemeente Culemborg deels al bezig: parkeerplaatsen aanleggen in waterdoorlaatbare verharding, aanleggen van wadi's, natuurlijker bermbeheer en minder maaien. Het Groenbeleidsplan en Biodiversiteitsplan vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Dit kan verder aangescherpt worden, waarbij gelaagdheid in de beplanting (van kruidlaag, vaste planten, heesters, tot kleine en grote bomen) geborgd wordt.*
- b. *Opstalgebonden maatregelen zoals verblijven toevoegen voor gebouwbewonende soorten (vogels en vleermuizen bijvoorbeeld) Verblijven voor gebouwbewonende soorten meenemen in de bebouwing is verreweg de makkelijkste maatregel, maar heeft alleen nut in combinatie met een goede groenstructuur in de omgeving (zie A).*

- c. *Opstalgebonden groene maatregelen, zoals groen op en aan het gebouw of in de tuin. Gevelgroen en groene daken kunnen meteen bij de (ver)bouw geïntegreerd worden. Wat mensen in hun tuin doen ligt lastiger. Je kunt in het landschapsontwerp/stedenbouwkundig plan groene erfafscheidingen opnemen, geveltuinen opnemen, hagen verplicht stellen. Of opgaande beplanting meenemen bij de aanleg, waarbij men uit verschillende soorten bomen en heesters een keuze kan maken. In stand houden hiervan kan worden verplicht, maar moet worden gecontroleerd.*
- d. *Bewustwordingsmaatregelen (staat los van nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld flyer meegeven voor groene tuin, informatie op gemeentewebsite etc.).*

Maatregelen hebben betrekking op bepaalde doelsoorten waarvan de levensomstandigheden aanzienlijk verbeteren door de betreffende maatregel.

De gekozen doelsoorten zijn nadrukkelijk niet alleen bedreigde of beschermde soorten. We willen als gemeente vooral de grote rijkdom aan soorten in stand houden en gezonde ecosystemen creëren. De doelsoorten staan symbool voor een bepaalde kwaliteit van het gebied en vormen dus een referentie voor het hele ecosysteem van dat gebied. Het Biodiversiteitsplan benoemt per deelgebied van Culemborg een aantal doelsoorten/ambassadeurssoorten waarvoor maatregelen getroffen kunnen worden. Deze dienen als uitgangspunt voor de te kiezen soorten waarvoor een hoogwaardige habitat gecreëerd kan worden. Ook de te nemen maatregelen per doelsoort/ambassadeurssoort zijn globaal beschreven. De ontwikkelaar dient de gekozen maatregelen te toetsen aan het Biodiversiteitsplan en/of een gespecialiseerd ecooloog. Daarnaast wordt een plan altijd beoordeeld door de adviseur groen en landschap van de gemeente.

2. Nieuwbouw en verbouw van een woning

De hierboven genoemde eisen zijn toe te passen op nieuwbouwprojecten van meer dan 1 woning, waarbij ook de buitenruimte wordt aangepakt. Voor nieuwbouwprojecten bestaand uit 1 woning of bij de verbouw van 1 woning zijn de eisen die hierboven worden genoemd lastig te behalen en daardoor niet realistisch. Bijvoorbeeld waar/hoe zoekt de particuliere woning verbinding met een hoofdgroenstructuur, en hoe kan het plan altijd voldoende ruimte bieden aan 3 doelsoorten? Toch kan er wel verwezen worden op een aantal voorwaarden.

2a. Nieuwbouw (bouwkavel, enkele woning)

In het geval van een enkele woning waarbij geen openbare ruimte wordt aangepast, adviseren we de volgende prestatie-eisen voor Biodiversiteit en Natuurinclusiviteit:

1. Bij een bouwkavel hebben ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen (sedumdaken in plaats van standaard platte daken, water afkoppelen op eigen terrein, nestkasten al dan niet geïntegreerd in gebouwen), ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.
2. Navolging van Wet Natuurbescherming: Aanwezige fauna op het perceel ondervindt geen hinder van de bouwwerkzaamheden. Er worden passende maatregelen genomen tijdens de bouw en in/op/rond het gebouw.
3. Het plangebied creëert een hoogwaardig habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.
 - 3a. *De maatregelen hiervoor zijn verdeeld in:*
 - A. *Omgevingsgebonden maatregelen: groene en blauwe maatregelen in de tuin en nestkasten voor niet-gebouwgebonden soorten (bijv. egels);*
 - B. *Opstalgebonden maatregelen zoals verblijven toevoegen voor gebouwbewonende soorten (bijv. vogels en vleermuizen);*
 - C. *Opstalgebonden groene maatregelen, zoals groen op en aan het gebouw of in de tuin;*

4. Bewustwordingsmaatregelen (bijvoorbeeld flyer meegeven voor groene tuin, informatie op gemeentewebsite etc.). Wanneer er een aanvraag voor een bouwka­vel binnenkomt, krijgt de desbetreffende aanvrager informatie over natuur inclusief bouwen.

2b. Verbouw

Wanneer er verbouwd wordt, kan er natuur inclusief verbouwd worden. Hierbij kan gedacht worden aan standaard voorzieningen voor bijvoorbeeld vogels of vleermuizen. Doormiddel van een flora en fauna onderzoek kan worden achterhaalt welke soorten er in en rondom het gebouw verblijven. Ook groene gevels en groene daken dragen bij aan meer biodiversiteit en minder hittestress en wateroverlast en kunnen tijdens de verbouw worden toegevoegd.

In bestaande gebouwen komen regelmatig onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten voor waarvan de verblijfplaatsen ook beschermd zijn. Voorbeelden zijn de huismus, gierwaluw en vleermuis. Bij verbouwing en voornamelijk bij verduurzaming van woningen kunnen deze soorten verstoord of gedood worden. De beschermde soorten verliezen hun verblijfplaatsen, maar er komen er geen nieuwe voor terug. Een oplossing hiervoor is het aanbieden van een vervangende verblijfsplaats (nestkast aan de gevel of constructie in de gevel).

Een vergunningsplichtige verbouwing sturen we aan op natuur inclusief bouwen:

1. Bij verbouwing hebben ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen (sedumdaken in plaats van standaard platte daken, water afkoppelen op eigen terrein, nestkasten al dan niet geïntegreerd in gebouwen), ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.
2. Navolging van Wet Natuurbescherming: Aanwezige fauna op het perceel ondervindt geen hinder van de bouwwerkzaamheden. Er worden passende maatregelen genomen tijdens de bouw en in/op/rond het gebouw.
3. Het plangebied creëert een hoogwaardig habitat voor tenminste aanwezige gebouw­bewonende soorten.

3a. De maatregelen hiervoor zijn verdeeld in:

- D. *Omgevingsgebonden maatregelen: groene en blauwe maatregelen in de tuin en nestkasten voor niet-gebouwgebonden soorten (bijv. egels);*
 - E. *Opstalgebonden maatregelen zoals verblijven toevoegen voor gebouw­bewonende soorten (bijv. vogels en vleermuizen);*
 - F. *Opstalgebonden groene maatregelen, zoals groen op en aan het gebouw of in de tuin;*
4. Bewustwordingsmaatregelen (bijvoorbeeld flyer meegeven voor groene tuin, informatie op gemeentewebsite etc.). Wanneer er een aanvraag voor verbouwing binnenkomt, krijgt de desbetreffende aanvrager informatie over natuur inclusief bouwen.

Bijlage 3: Toewijzingsregels nieuwbouw en transformatie (31 maart 2022)

De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij meer willen sturen en toezien op de toewijzing en verdeling van de woningen in zowel het huur als het koopsegment. Vanaf 2017 werden de woningen in de sociale koopcategorie al toegewezen, vanaf 2022 worden nieuwbouw middeldure koopwoningen en huurwoningen toegewezen zij het niet allemaal volgens dezelfde criteria. Het gaat hier voor de duidelijkheid over voorrangscriteria en geen uitsluitingscriteria. De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaars over de toewijzing en de verdeling van de woningen. De gemeente faciliteert hierin maar de toewijzing gebeurt door de ontwikkelaar of een ondersteunende partij van de ontwikkelaar.

Termijn toewijzing

De woningen worden voor een periode van 4 weken lokaal geadverteerd, bij lokale makelaars, de lokale krant, websites en sociale media. In deze 4 weken hebben de Culemborgers en indien van toepassing mensen met cruciale beroepen de kans zich in te schrijven voor deze woningen. Per project kan in overleg met de gemeente voor alle woning categorieën een afweging gemaakt welke doelgroepen van toepassing zijn.

Daarna vindt de toewijzing plaats op basis van de criteria die hier onder vermeld staan. Indien er na deze 4 weken nog woningen beschikbaar zijn is de verkopende partij vrij om de woningen breder te adverteren buiten de gemeente.

Huur

Sociale huur corporatie (tot € 808,-)

Indien de sociale huur wordt gerealiseerd door woningcorporatie KleurrijkWonen dan zorgen zij ook voor de toewijzing van de woningen, zoals ook afgesproken in de prestatieafspraken en het regionaal woonruimteverdeelsysteem.

Sociale huur ontwikkelaar/particulier (tot € 808,-)

Indien de sociale huur niet wordt gerealiseerd door de woningcorporatie gelden er strenge regels voor de toewijzing, waarbij passend toewijzen *(toewijzen op basis van inkomen)* leidend is. *De woningen dienen lokaal te worden geadverteerd en worden aangeboden. Daarnaast dienen de woningen bij vrijkomen na eerste verhuur te worden aangemeld bij Woongaard.com of andere verhuurplatforms. De instandhoudingstermijn van deze woningen is 25 jaar.*

Middeldure huur corporatie (van € 808,- tot € 1.000,-)

Indien de middeldure huur wordt gerealiseerd door woningcorporatie KleurrijkWonen dan zorgen zij ook voor de toewijzing van de woningen, zoals ook afgesproken in de prestatieafspraken en het regionaal woonruimteverdeelsysteem.

Middeldure huur ontwikkelaar/particulier (van 808,- tot € 1.000,-)

Indien de middeldure huur niet door de woningcorporatie wordt gerealiseerd gelden er regels voor de toewijzing van de woning. Zo dient iedereen die in aanmerking wil komen voor een woning

ingeschreven te zijn in Culemborg¹ voor 1 januari 2017. (uitzondering hiervoor zijn mensen die gaan samenwonen waarvan 1 persoon niet woonachtig is in Culemborg of pas na 1 januari 2017 woonachtig was in Culemborg, en indien er geen geïnteresseerden zijn in de woning en woonachtig in Culemborg voor 1 januari 2017.)

Voor de toewijzing dienen de kandidaten een uittreksel van het bevolkingsregister aan te leveren en een recente loonstrook, werkgeversverklaring dan wel uitkeringsgegevens en huurovereenkomst sociale huurwoning³. De woningen dienen lokaal te worden geadverteerd en worden aangeboden. (zie ook termijn toewijzing) Daarnaast dienen de woningen bij vrijkomen na eerste verhuur te worden aangemeld bij Woongaard.com of andere verhuurplatforms.

Verdeling woningen²;

50% woningen voor de leeftijdscategorie 18 tot 40 jaar, met een inkomen hoger dan € 33.000,-.

50% woningen voor de leeftijdscategorie 40 jaar en hoger, met een inkomen hoger dan € 33.000,-.

Indien er in één van deze categorieën te weinig reacties zijn schuiven de woningen zonder reacties door naar de andere categorie. Rangschikking³ van de kandidaten is op basis van aantal jaren woonachtig in Culemborg. Daarna op basis van inkomen, laagste inkomen eerst.

Dure huur ontwikkelaar/particulier (vanaf € 1.000,-)

Iedereen die in aanmerking wil komen voor een woning dient ingeschreven te zijn in Culemborg voor 1 januari 2017. (uitzondering hiervoor zijn mensen die gaan samenwonen waarvan 1 persoon niet woonachtig is in Culemborg of pas na 1 januari 2017 woonachtig was in Culemborg, en indien er geen geïnteresseerden zijn in de woning en woonachtig in Culemborg voor 1 januari 2017.)

Voor de toewijzing dienen de kandidaten een uittreksel van het bevolkingsregister aan te leveren en een recente loonstrook, werkgeversverklaring dan wel uitkeringsgegevens. De woningen dienen lokaal te worden geadverteerd en worden aangeboden. (zie ook termijn toewijzing) Daarnaast dienen de woningen bij vrijkomen na eerste verhuur te worden aangemeld bij Woongaard.com of andere verhuurplatforms.

Verdeling woningen;

50% woningen voor de leeftijdscategorie 18 tot 40 jaar, met een inkomen hoger dan € 42.000,-.

50% woningen voor de leeftijdscategorie 40 jaar en hoger, met een inkomen hoger dan € 42.000,-.

Rangschikking van de kandidaten is op basis van aantal jaren woonachtig in Culemborg.

Koop

Voor de categorie koop heeft de gemeente voorrangregels opgesteld voor de toewijzing van de woning. Dit zijn dus geen uitsluitingscriteria maar bedoel om de woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners uit Culemborg en daarna pas aan geïnteresseerden buiten⁴ Culemborg.

Voor alle of een aantal prijscategorieën zijn nu ook aanvullende maatregelen in de maak waarbij beoogd wordt om de woningen betaalbaar en bereikbaar te houden voor de doelgroepen. Een aantal van deze maatregelen zullen nu al toegepast worden zoals, anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht, terugkoopoptie etc.

En een aantal anderen worden momenteel verder uitgewerkt door de gemeente en kunnen in een later stadium worden toegevoegd. Voor de aanbidding van de woningen geldt dat deze in eerste instantie worden aangeboden via de lokale krant dan wel lokale sociale media platforms.

Sociale koop (tot € 215.000,-)

Sociale koopwoningen worden toegewezen waarbij doorstroming uit de sociale huursector een primair aandachtspunt is net als sociaal en economisch gebonden aan Culemborg.

Daarnaast dient iedereen die in aanmerking wil komen voor een woning ingeschreven te zijn in Culemborg¹ voor 1 januari 2017. (uitzondering hiervoor zijn mensen die gaan samenwonen waarvan 1 persoon niet woonachtig is in Culemborg of pas na 1 januari 2017 woonachtig was in Culemborg, en indien er geen geïnteresseerden zijn in de woning en woonachtig in Culemborg voor 1 januari 2017.)

Voor de toewijzing dienen de kandidaten een uittreksel van het bevolkingsregister aan te leveren en een recente loonstrook, werkgeversverklaring dan wel uitkeringsgegevens en huurovereenkomst sociale huurwoning³.

Verdeling woningen²;

50% woningen voor de leeftijdscategorie 18 tot 40 jaar, met een inkomen lager dan € 50.000,-.

50% woningen voor de leeftijdscategorie 40 jaar en hoger, met een inkomen lager dan € 50.000,-.

Indien er in één van deze categorieën te weinig reacties zijn schuiven de woningen zonder reacties door naar de andere categorie. Rangschikking van de kandidaten is op basis van een punten systeem waarbij het achterlaten van een sociale huurwoning het hoogste scoort. Bij een gelijk aantal punten wordt er gerangschikt op basis van aantal jaren woonachtig in Culemborg.

Middeldure koop (van € 215.000,- tot € 350.000,-)

De middeldure koopwoningen worden toegewezen aan inwoners uit Culemborg. Daarna is er aandacht voor sociaal en economisch gebonden aan Culemborg en mensen uit regio Rivierenland. Iedereen die in aanmerking wil komen voor een woning dient ingeschreven te zijn in Culemborg¹ voor 1 januari 2017. (uitzondering hiervoor zijn mensen die gaan samenwonen waarvan 1 persoon niet woonachtig is in Culemborg of pas na 1 januari 2017 woonachtig was in Culemborg, en indien er geen geïnteresseerden zijn in de woning en woonachtig in Culemborg voor 1 januari 2017.)

Voor de toewijzing dienen de kandidaten een uittreksel van het bevolkingsregister aan te leveren en een recente loonstrook, werkgeversverklaring dan wel uitkeringsgegevens.

Verdeling woningen²;

50% woningen voor de leeftijdscategorie 18 tot 40 jaar, met een inkomen tussen de € 50.000,- en € 70.000.

50% woningen voor de leeftijdscategorie 40 jaar en hoger, met een inkomen tussen de € 50.000,- en € 70.000.

Indien er in één van deze categorieën te weinig reacties zijn schuiven de woningen zonder reacties door naar de andere categorie. Rangschikking³ van de kandidaten is op basis van aantal jaren woonachtig in Culemborg. Daarna op basis van inkomen, laagste inkomen eerst.

Dure koop (vanaf € 350.000,-)

De dure koopwoningen worden toegewezen aan inwoners uit Culemborg. Daarna is er aandacht voor sociaal en economisch gebonden aan Culemborg en mensen uit regio Rivierenland.

Iedereen die in aanmerking wil komen voor een woning dient ingeschreven te zijn in Culemborg¹ voor 1 januari 2017. (uitzondering hiervoor zijn mensen die gaan samenwonen waarvan 1 persoon niet woonachtig is in Culemborg of pas na 1 januari 2017 woonachtig was in Culemborg, en indien er geen geïnteresseerden zijn in de woning en woonachtig in Culemborg voor 1 januari 2017.)

Voor de toewijzing dienen de kandidaten een uittreksel van het bevolkingsregister aan te leveren en een recente loonstrook, werkgeversverklaring dan wel uitkeringsgegevens.

Rangschikking van de kandidaten is op basis van aantal jaren woonachtig in Culemborg.

Doorstroming

Mensen die inschrijven op een huur of koopwoning en een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang op andere inschrijvers. Indien er meerdere geïnteresseerden een huurwoning achterlaten dan zal de woonduur in Culemborg ook de rangschikking bepalen.

Toewijzing cruciale beroepen

Ook mensen buiten Culemborg mogen in de eerste vier weken, dat woningen worden aangeboden, inschrijven op woningen.

Rangschikking van deze doelgroep is op basis van het langst lopend dienstverband naar het kortstlopend dienstverband. Deze doelgroepen sluiten aan achter de groep woonachtig in Culemborg.

De groep cruciale beroepen zijn vooralsnog gedefinieerd als leerkrachten, politieagenten, brandweerlieden en medewerkers in de directe zorg voor patiënten. Deze lijst is niet uitputtend en kan indien nodig uitgebreid worden. Per project kan in overleg met de gemeente bepaald worden of een toewijzing aan geïnteresseerden met cruciale beroepen van toepassing is.

Voorbeeld rangschikking inschrijving

Hieronder staat een fictieve rangschikking van mensen die inschrijven op een project in de Hond waarbij voorrang geldt voor mensen die vanuit de Hond naar dit project doorstromen.

Voor een koopwoning in de buurt de Hond					
Rangschikking	Laat een sociale huurwoning in Culemborg achter	Woonachtig in Culemborg sinds	Beroep in Culemborg	Buurt in Culemborg	Woonachtig in
Inschrijving 1	Ja	1-1-2002		Voorkoop	Culemborg
Inschrijving 2	Ja	23-5-2012		Terweijde	Culemborg
Inschrijving 3	Ja	2-2-2021		Molenzicht	Culemborg
Inschrijving 4	Nee	17-1-1990		De Hond	Culemborg
Inschrijving 5	Nee	1-1-1980		Parijsch	Culemborg
Inschrijving 6	Nee	23-12-1996		Achter de Poort	Culemborg
Inschrijving 7	Nee	1-5-2000		Lanxmeer	Culemborg
Inschrijving 8	Nee	3-3-2001		Nieuwstad	Culemborg
Inschrijving 9	Nee	27-9-2004		Nieuwstad	Culemborg
Inschrijving 10	Nee	-	Huisarts	-	Houten
Inschrijving 11	Nee	-	Politieagent	-	Buren
Inschrijving 12	Nee	-	Leerkracht	-	Tiel
Inschrijving 13	Nee	-	Postbode	-	Neder-Betuwe
Inschrijving 14	Nee	-	Bakker	-	West Maas en Waal

Prijsgrenzen

De genoemde prijsgrenzen in dit stuk zijn gebaseerd op landelijk beleid (sociale huurwoningen) en gemeentelijk vastgestelde prijzen. Het prijspeil van deze woningen is 31

maart 2022. Voor de sociale huur en wellicht ook binnenkort de midden huur geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd. Tot die tijd wordt de midden en dure huur door de gemeente bepaald.

De koopprijsgrenzen worden (zijn) door de gemeente vastgesteld. Indexatie vindt pas plaats wanneer de gemeente nieuwe prijsgrenzen vaststelt.

Volwaardige woning

Alle koop- en huurwoningen dienen te voldoen aan de onderstaande voorwaarden. Er zijn zowel minimum als maximum eisen die we stellen aan de woning. Naast de volgens het bouwbesluit verplichte voorzieningen die de woning ook de onderstaande functionaliteiten te bevatten.

Volwaardige woning

Toegang tot de woning

- De woning dient bereikbaar te zijn via een verhard pad naar de voordeur.
- De woning dient, indien van toepassing, aan de achterzijde rondom afgesloten te zijn d.m.v. een schutting of groen.

Voorzieningen in de woning

- Keukenblok, water, koken en afzuiging.
- Badkamer is betegeld (muren en vloer), bad en/of douche, wastafel, en eventueel toilet zijn aangesloten en bruikbaar.
- Toilet (apart) is betegeld, toilet is aangesloten en fonteintje is aangesloten en bruikbaar.
- De woning dient te beschikken over een berging⁵, in de woning of daarbuiten.

Vloeren:

- De vloeren in de woonkamer, keuken, hal, overloop en slaapkamers dienen opgeleverd te zijn als schoon afgewerkte werkvloer.

Muren

- De muren van de woonkamer, hal, overloop en slaapkamers worden behangklaar opgeleverd.
- De muren van de keuken zijn deels betegeld, ter hoogte van het aanrechtblok en behangklaar op de overige wanden.
- De muren van de badkamer en toilet worden betegeld opgeleverd.

Parkeerplaats

- De woning beschikt over een parkeerplaats behorend tot de woning, dat kan op eigen terrein zijn (oprit) of aansluitend aan of bij de woning. (langs parkeren, parkeerhof, etc.) Tenzij anders door middel van een mobiliteitsconcept het vervoer en parkeren is geregeld.

Volwaardige woning appartement

Toegang tot de woning

- De woning dient bereikbaar te zijn via een verhard pad naar de voordeur. (BG)
Via een galerij, of (centrale) hal.
- De woning dient, te beschikken over een balkon of buitenruimte⁶ (al dan niet gezamenlijk) aangesloten aan de woning.

Voorzieningen in de woning

- Keukenblok, water, koken en afzuiging.
- Badkamer is betegeld (muren en vloer), bad en/of douche, wastafel, en eventueel toilet zijn aangesloten en bruikbaar.
- Toilet (apart) is betegeld, toilet is aangesloten en fonteintje is aangesloten en bruikbaar.
- De woning dient te beschikken over een berging⁷, in de woning of daarbuiten.

Vloeren:

- De vloeren in de woonkamer, keuken, hal, overloop en slaapkamers dienen opgeleverd te zijn als schoon afgewerkte werkvloer.

Muren

- De muren van de woonkamer, hal, overloop en slaapkamers worden behangklaar opgeleverd.
- De muren van de keuken zijn deels betegeld, ter hoogte van het aanrechtblok en behangklaar op de overige wanden.
- De muren van de badkamer en toilet worden betegeld opgeleverd.

Parkeerplaats

- De woning beschikt over een parkeerplaats behorend tot de woning, dat kan op eigen terrein zijn (oprit) of aansluitend aan of bij de woning. (langs parkeren, parkeerhof, etc.) Tenzij anders door middel van een mobiliteitsconcept het vervoer en parkeren is geregeld.

Een ontwikkelaar mag extra opties aanbieden voor de woning, maar indien daar door de koper geen gebruik van wordt gemaakt dienen de bovenstaande aspecten gerealiseerd te worden.

Als voorbeeld: indien een koper een luxere keuken wil, kan hij hier wellicht voor een andere optie kiezen waardoor het standaard keukenblok in de woning vervalt, hiervoor kan/zal de koper gecompenseerd kunnen worden bij de keuze van een andere keuken. Het afleveren van een keukencheck met een waarde waarvoor geen standaard keuken, zoals hierboven beschreven, aangeschaft kan worden is geen alternatief voor het niet plaatsen van een keuken.

Voetnoten

[1] Indien er geen kandidaten uit Culemborg zich melden gaan kandidaten uit regio Rivierenland voor op kandidaten buiten deze regio.

[2] Ervan uitgaande dat deze woningen vooraf niet voor een bepaalde (leeftijd/zorg) doelgroep bestemd zijn.

[3] Voor het achterlaten van een sociale huurwoningen kan 1 extra punt worden toegekend waardoor een voorrangspositie voor de kandidaat ontstaat.

[4] *Uitzondering hierop mensen met cruciale beroepen woonachtig buiten Culemborg*

[5] *Dit kan in een enkel geval ook een gezamenlijke of in pandige berging zijn, afstemming met en goedkeuring door de gemeente is hierbij noodzakelijk.*

[6] *Tenzij anders bepaald door het bouwbesluit.*

[7] *Tenzij anders bepaald door het bouwbesluit.*

Toegankelijkheid woningen Culemborg (levensloopbestendig)

In de Woonvisie van de gemeente Culemborg is een opgave geformuleerd over de toegankelijkheid van woningen geschikt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Om in te spelen op de behoefte aan wonen en zorg voor jong en oud is vooral maatwerk gewenst. Het gaat dan om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag (zoals rolstoel toe- en rollator doorgankelijke woningen) en geschikte woningen voor gezonde ouderen. In 2012 heeft de gemeente Culemborg richtlijnen vastgesteld waarbij de toegankelijkheid van woningen beschreven wordt.

Deze richtlijnen voor 3 sterren en 4 sterren zijn uitgangspunten bij nieuwbouwprojecten.

3 sterren: Rolstoel toegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk woning / appartement

4 sterren: Rolstoel toe- en doorgankelijke woning / appartement

3 sterren: Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijke woning		
A. Omgeving / bereikbaarheid		
A.1	Bereikbaarheid	Voetpaden en trottoirs ≥ 1500 mm breed
		Toegangspad woning ≥ 1200 mm breed
		Goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen / het woongebouw
		Goede routes, inclusief oversteekplaatsen, van woning naar halte openbaar vervoer, winkels en postkantoor of bank
		Overzichtelijkheid in de directe woonomgeving
A.2	Zichtbaarheid	Alle toegangen dienen goed zichtbaar te zijn vanaf openbaar gebied of woningen
A.3	Parkeren	Parkeerplaatsen in de open lucht zijn goed bereikbaar met korte looproute vanaf de entree
A.4	Verlichting	Verlichting van de directe woonomgeving
B. Woning		
B.1	Ligging woonvertrekken	Woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer/ toilet gelijkvloers
B.2	Hoofdtoegang	Voordeur breedte min. 930mm
		Hoofdtoegang drempelvrij

		Binnen de woning alles drempelvrij.
		Slot boven handgreep
		Aan de buitenkant geen deurkruk maar handgreep, aan drie zijden goed omgrijpbaar
		Stopcontact ten behoeve van het plaatsen van een automatische deuropener
	Woonvertrekken	Niveauverschillen/drempels van alle buitendeuren maximaal 20 mm hoog (conform Bouwbesluit) binnen de woning drempelvrij
		Vrije doorgang deuren Woonkamer Keuken Badkamer Hoofdslaapkamer Buitenruimte minimaal 930 mm, overige deuren min. 900 mm
		Vrije doorgang overige deuren minimaal 900 mm
	Draaicirkel	Achter de voordeur; Vrije draaicirkel voor rolstoel min. 1200mm d.w.z. vrije opstelruimte van 1200 x 1200 mm voor de naar de gebruiker toe draaiende deur zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
	Breedte gang	1200mm
	Haakse bocht	In verband met het draaien van rolstoelen: som van de breedte van verkeerstroken (gangen e.d.) voor en na een haakse bocht min. 1950mm zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
	Wandcontactdozen	Wandcontactdozen situeren op een hoogte van 900 tot 1200 mm boven de vloer en verder dan 350 mm uit een inwendige hoek
		Elke ruimte voorzien van loze leidingen, tevens boven de toegangsdeur van de woning een loze leiding aanbrengen, en onder de trap voor een eventuele traplift
	Meterkast	Voldoende extra ruimte voor het plaatsen van een server t.b.v. Domotica voorzieningen in de woning, 2100x1500x310mm
B.3	Badkamer	Oppervlak min. 1700 x 2700 mm of 2150 x 2150 mm met voldoende ruimte voor plaatsing douche, wastafel en 2e toilet
		Antisliplaag
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en een douchezitje voldoende draagkrachtig zijn
		Gesitueerd grenzend aan de hoofdslaapkamer met een extra toegangsdeur via deze slaapkamer
		Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Thermostaatkraan $\pm$ 300 mm buiten waterstraal douche
		Naar buiten draaiende deur.
B.4	Hoofdslaapkamer	Breedte min 3000mm, oppervlakte minimaal 13,50 m ²
		Een tweede slaapkamer dient een oppervlak te hebben van tenminste 7 m ² met minimaal een vrije breedte van 2100 mm
		Vrije hoogte mag ter plaatse van de vereiste oppervlakten nergens minder bedragen dan 2600 mm
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
B.5	Keuken	Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Vloeroppervlak minimaal 2100 x 2700 mm

		Kooktoestel aansluitend aan aanrechtblad
		Naast kooktoestel aan beide zijden tenminste 300 mm afzetruimte
		Draaicirkel, diameter 1500 mm
B.6	Woonkamer	Vrije gebruiksruimte zitfunctie minimaal 3400 x 3000 mm waarvan 3400 mm evenwijdig aan de gevel
		Vrije gebruiksruimte eetfunctie minimaal 2500 x 2500 mm
B.7	Toilet	Verhoogd toilet 460 mm
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en beugels voldoende draagkrachtig zijn
		Tenminste 600 mm ruimte tussen voorkant toiletpot en tegenoverliggende wand/wand
B.8	Balkon / buitenruimte	Balkons en loggia's voorzien van een vrij oppervlak van tenminste 1500 x 1500 mm
		Drempel naar buitenruimte min. 20 mm
B.7	Bergingen	Elke woning is voorzien van een goed en makkelijk bereikbare berging
		Oppervlakte van minimaal 6 m ²
		Inwendige breedte van de berging minimaal 2000 mm
		Elke berging is voorzien van een oplaadpunt t.b.v. een scootmobiel
		Ontsluitingsgangen op afstanden van max. 15 meter voorzien van een draairuimte van 2000 x 2000 mm

3 sterren: Rolstoel toegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk appartement

A. Omgeving / bereikbaarheid

A.1	Bereikbaarheid	Voetpaden en trottoirs ≥ 1500 mm breed
		Toegangspad woongebouw ≥ 2000 mm breed
		Hellingbanen/toegangspaden:
		- Vlak en verhard. Materialen met KOMOkeur
		- Vrije breedte ≥ 1200 mm
		- Openingen ≤ 20 mm (sleuven, roosters)
		- Hellingshoek overdwars $\leq 1:50$
		Hellingbaan bij niveauverschil ≥ 185 mm in principe altijd in combinatie met een trap; zie A.7
		Goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen / het woongebouw
		Goede routes, inclusief oversteekplaatsen, van woning naar halte openbaar vervoer, winkels en postkantoor of bank
		Zonder traplopen bereikbaar: op begane grond of lift aanwezig

		Gang in woongebouw mininmaal 2000mm breed
		Hellingshoeken max, 1:12, indien hoogteverschil meer dan 250mm max. 1:16
		Stalling voor scootmobielen, met aanwezige oplaadpunten.
	Slipwaarde pad/gang	Antisliplaag in galerijen waar weersinvloeden mee spelen
	Deurdrangers	Max. 30 Newton met vertraging
		Automatische deuropeners
	Hoofdtoegang	Slot boven handgreep plaatsen
		Helder doorzichtig, draad- of veiligheidsglas in de deur
		Aan de buitenkant geen deurkruk maar handgreep, aan drie zijden goed omgrijpbaar
		Bovenkant handgreep op 1050 mm boven vloerniveau
		Hoofddeur, 1500 mm
		Aanwezig is een Bellenplateau met duidelijk leesbare naambordjes, een intercom of videofoon en brievenbussen zijn aanwezig
		Zitgelegenheid voor tenminste 2 personen bij de hoofdtoegang
		Hoofdtoegang is drempelvrij
	Opklimmen	Het opklimmen van een galerij op de begane grond of de eerste etage is niet mogelijk (PKM)
	Balustrades	Balustrades en hekken zijn doorzichtig
		Opklimmen, en overstappen naar hogere of naastgelegen balkons niet mogelijk
	Galerijbreedte	1200 mm
	Lift	Afmetingen min. 1100 x 2100mm; luisterverbinding in de lift en zitje en/of leuning
		Lift binnen 10 meter en zichtbaar vanaf de hoofdentree
		Vrij vloeroppervlak voor liftdeur minimaal 2000x2000 mm waarvan 500 mm naast sluitzijde
		Voldoen aan eisen van bedieningsknoppen, alarmering, spiegels, stopnaukeurigheid, spleetbreedte en ondersteuning
	Hellingshoek in looprichting	Voelbare markering met kleurcontrast aan begin en eind van een helling
		- Vrije ruimte aan begin en eind van de helling $\geq 1500 \times 1500$ mm
		- Helling tot 100 mm hoogteverschil $\leq 1:10$
		- Helling boven 100 mm hoogteverschil volgens de formule:
		Lengte = $[(\text{hoogte}-0,1) \times 11,1 + 10] \times \text{hoogte}$ (lengte en hoogte in meters)
		- Helling boven 1000 mm hoogteverschil: hellingshoek $\leq 1:25$
	Leuning	Bij niveauverschil ≥ 250 mm aan weerszijde een leuning: hoogte = 850-950 mm boven hellingvlak; diameter = 30-50 mm; tenminste 50 mm vrij omvatbaar; aan begin en eind van de hellingbaan 300 mm horizontaal doorlopend; geen openingen ≥ 500 mm;

		Niveauverschillen/drempels van alle buitendeuren maximaal 20 mm hoog (conform Bouwbesluit)
	Trap	Rechte steektrap met stootborden
		Stootbordhelling ca. 15°
		Optrede ≤ 150 mm
		Aantrede ≥ 300 mm
		Treden met KOMOkeur of gelijkwaardige antislip voorziening
		Vrije breedte ≥ 1200 mm
		Contrastmarkering aan begin en eind van de trap
		Voelbare markering aan begin en eind van de trap
		Vrije ruimte (in de looprichting) aan begin en eind ≥ 1200 mm
		Bij niveauverschil ≥ 250 mm aan weerszijde een leuning: hoogte = 850-950 mm boven voorkant trede; diameter = 30-50 mm; tenminste 50 mm vrij omvatbaar; aan begin van de voorzijde van de eerste en laatste trede 300 mm horizontaal doorlopend
		Tenminste één trappenhuis is gesitueerd binnen 10 meter en zichtbaar vanaf de hoofdentree
		Trap moet voldoen aan eisen van breedte en helling geschikt voor minder validen
		Bij lange galerijen elke 30 meter een keerruimte van 2000 x 2000 mm voor een scootmobiel
A.2	Zichtbaarheid	Alle toegangen dienen goed zichtbaar te zijn vanaf openbaar gebied of woningen
A.3	Parkeren	Parkeerplaatsen in de open lucht zijn goed bereikbaar met korte looproute vanaf de entree
		Bij winkels en voorzieningen het aantal algemene invalidenparkeerplaatsen ≥ 2% van het totaal (aantal naar boven afronden).
		Bij woongebouwen, bij voorkeur gesitueerd nabij de entree, een algemene invalidenparkeerplaats aanleggen
		Afmetingen algemene invalidenparkeerplaatsen tenminste 3500 mm breed met een lengte van 5000 mm bij haaksparkeren en een lengte van 6000 mm bij langsparkeren
A.4	Verlichting	Verlichting van de directe woonomgeving
		Lichtpunten in en om het woongebouw
		Lichtpunten in en om het woongebouw automatisch bediend d.m.v. bewegingsmelders

C. Appartement

C.1	Toegang woning	Voordeur breedte minimaal 930 mm
		Hoofdtoegang drempelvrij
		Slot boven handgreep
		Aan de buitenkant geen deurkruk maar handgreep, aan drie zijden goed omgrijpbaar

		Stopcontact ten behoeve van het plaatsen van een automatische deuropener
	Doorgang woning	Vrije doorgang deuren Woonkamer Keuken Badkamer Hoofdslaapkamer Buitenruimte minimaal 930 mm, overige deuren min. 900 mm
		Binnen de woning alles drempelvrij.
	Draaicirkel	Vrije draaicirkel voor rolstoel min. 1200mm d.w.z. vrije opstelruimte van 1200 x 1200 mm voor de naar de gebruiker toe draaiende deur zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
	Breedte gang	1350 mm
	Haakse bocht	In verband met het draaien van rolstoelen: som van de breedte van verkeerstroken (gangen e.d.) voor en na een haakse bocht min. 1950mm zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
C.2	Ligging woonvertrekken	Woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer/ toilet gelijkvloers
		Niveauverschillen/drempels van alle buitendeuren maximaal 20 mm hoog (conform Bouwbesluit) binnen de woning drempelvrij
C.3	Gebruik	Wandcontactdozen situeren op een hoogte van 900 tot 1200 mm boven de vloer en verder dan 350 mm uit een inwendige hoek
	Wandcontactdozen	Elke ruimte voorzien van loze leidingen, tevens boven de toegangsdeur van de woning een loze leiding aanbrengen, en onder de trap voor een eventuele traplift
	Meterkast	Voldoende extra ruimte voor het plaatsen van een server t.b.v. Domotica voorzieningen in de woning, 2100x1500x310mm
C.4	Badkamer	Oppervlak minimaal 1700 x 2700 mm of 2150 x 2150 mm met plaatsingsruimte voor douche, wastafel en 2e toilet
		Antisliplaag
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en een douchezitje voldoende draagkrachtig zijn
		Gesitueerd grenzend aan de hoofdslaapkamer met een extra toegangsdeur via deze slaapkamer
		Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Thermostaatkraan $\pm$ 300 mm buiten waterstraal douche
		Naar buiten draaiende deur.
C.5	Hoofdslaapkamer	Breedte min 3000mm, oppervlakte minimaal 13,50 m ²
		Een tweede slaapkamer dient een oppervlak te hebben van tenminste 7 m ² met minimaal een vrije breedte van 2100 mm
		Vrije hoogte mag ter plaatse van de vereiste oppervlakten nergens minder bedragen dan 2600 mm
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
C.6	Keuken	Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Vloeroppervlak minimaal 2100 x 2700 mm
		Kooktoestel aansluitend aan aanrechtblad
		Naast kooktoestel aan beide zijden tenminste 300 mm afzetruimte
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk

C.7	Woonkamer	Vrije gebruiksruimte zitfunctie minimaal 3400 x 3000 mm waarvan 3400 mm evenwijdig aan de gevel
		Vrije gebruiksruimte eetfunctie minimaal 2500 x 2500 mm
C.8	Toilet	Verhoogd toilet 460mm
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en beugels voldoende draagkrachtig zijn
		Tenminste 600 mm ruimte tussen voorkant toiletpot en tegenoverliggende wand/wand
C.9	Balkon / buitenruimte	Balkons en loggia's voorzien van een vrij oppervlak van tenminste 1500 x 1500 mm
		Drempel naar buitenruimte min. 20 mm
C.10	Bergingen	Elke woning is voorzien van een goed en makkelijk bereikbare berging
		Oppervlakte van minimaal 6 m ²
		Inwendige breedte van de berging minimaal 2000 mm
		Elke berging is voorzien van een oplaadpunt t.b.v. een scootmobiel
		Ontsluitingsgangen op afstanden van max. 15 meter voorzien van een draairuimte van 2000 x 2000 mm
		Bij een gezamenlijke berging zijn er voldoende oplaadpunten voor het scootmobiel aanwezig en is deze goed bereikbaar.

4 sterren: Rolstoel toe- en doorgankelijke woning

A. Omgeving / bereikbaarheid		
A.1	Bereikbaarheid	Voetpaden en trottoirs ≥ 1500 mm breed
		Toegangspad woning ≥ 1200 mm breed
		Goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen / het woongebouw
		Goede routes, inclusief oversteekplaatsen, van woning naar halte openbaar vervoer, winkels en postkantoor of bank
		Overzichtelijkheid in de directe woonomgeving
A.2	Zichtbaarheid	Alle toegangen dienen goed zichtbaar te zijn vanaf openbaar gebied of woningen
A.3	Parkeren	Parkeerplaatsen in de open lucht zijn goed bereikbaar met korte looproute vanaf de entree
A.4	Verlichting	Verlichting van de directe woonomgeving
B. Woning		
B.1	Toegang woning	Voordeur breedte minimaal 930 mm

		Hoofdtoegang drempelvrij
		Slot boven handgreep
		Aan de buitenkant geen deurkruk maar handgreep, aan drie zijden goed omgrijpbaar
		Spionnetje, raampje of verticale sleuf in voordeur voorzien van glas, 1000mm vanaf de vloer, doorlopend tot 1600mm of een extra toevoeging op deze hoogte.
		Automatische deuropener
	Doorgang woning	Vrije doorgang deuren Woonkamer Keuken Hoofdslaapkamer Badkamer Buitenruimte minimaal 930 mm, overige deuren min. 900 mm
		Binnen de woning alles drempelvrij.
	Draaicirkel	Vrije draaicirkel voor rolstoel min. 1200mm d.w.z. vrije opstelruimte van 1200 x 1200 mm voor de naar de gebruiker toe draaiende deur zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
	Breedte gang	1350 mm
	Haakse bocht	In verband met het draaien van rolstoelen: som van de breedte van verkeerstroken (gangen e.d.) voor en na een haakse bocht min. 1950mm zonder belemmeringen zoals radiatoren etc.
B.2	Ligging woonvertrekken	Woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer/ toilet gelijkvloers
		Niveauverschillen/drempels van alle buitendeuren maximaal 20 mm hoog (conform Bouwbesluit) binnen de woning drempelvrij
B.3	Gebruik	Wandcontactdozen situeren op een hoogte van 900 tot 1200 mm boven de vloer en verder dan 350 mm uit een inwendige hoek
	Wandcontactdozen	Elke ruimte voorzien van loze leidingen, tevens boven de toegangsdeur van de woning een loze leiding aanbrengen, en onder de trap voor een eventuele traplift
		Tussen 900 mm en 1200 mm boven de afgewerkte vloer en verder dan 350mm uit een inwendige hoek
	Bediening	Bediening voor verlichting, mechanische ventilatie, intercom, bel, lift op ma. 1200 mm boven de afgewerkte vloer.
	Meterkast	Voldoende extra ruimte voor het plaatsen van een server t.b.v. Domotica voorzieningen in de woning, 2100x1500x310mm
B.4	Badkamer	Oppervlak minimaal 1700 x 2700 mm of 2150 x 2150 mm met plaatsingsruimte voor douche, wastafel en 2e toilet (bij toilet aan 1-zijde minimaal 900mm vrije ruimte, min.: 6,6 m2 bij aanwezigheid wasmachine.
		Antisliplaag
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en een douchezitje voldoende draagkrachtig zijn
		Gesitueerd grenzend aan de hoofdslaapkamer met een extra toegangsdeur via deze slaapkamer
		Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Thermostaatkraan $\pm$ 300 mm buiten waterstraal douche
		Naar buiten draaiende deur.

B.5	Hoofdslaapkamer	Breedte min 3000mm, oppervlakte minimaal 13,50 m2
		Een tweede slaapkamer dient een oppervlak te hebben van tenminste 7 m2 met minimaal een vrije breedte van 2100 mm
		Vrije hoogte mag ter plaatse van de vereiste oppervlakten nergens minder bedragen dan 2600 mm
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
B.6	Keuken	Thermostatische mengkraan met 1 bedieningsarm
		Vloeroppervlak minimaal 2100 x 2700 mm
		Kooktoestel aansluitend aan aanrechtblad
		Naast kooktoestel aan beide zijden tenminste 300 mm afzetruimte
		Draaicirkel, diameter 1500 mm, mogelijk
		Voldoende draagkrachtige muur voor het plaatsen van een in hoogte verstelbare keuken
B.7	Woonkamer	Vrije gebruiksruimte zitfunctie minimaal 3400 x 3000 mm waarvan 3400 mm evenwijdig aan de gevel
		Vrije gebruiksruimte eetfunctie minimaal 2500 x 2500 mm
B.8	Toilet	Standaard + 60 mm verhoogd toilet
		Wanden moeten ter plaatse van bevestigingspunten van o.a. toilet en beugels voldoende draagkrachtig zijn
		Tenminste 600 mm ruimte tussen voorkant toiletpot en tegenoverliggende wand/deur
		Tenminste aan 1 zijde naast de toiletpot ook ruimte van minimaal 600 mm
B.9	Balkon / buitenruimte	Balkons en loggia's voorzien van een vrij oppervlak van tenminste 1500 x 1500 mm
		Drempelvrij bereikbaar
B.10	Bergingen	Elke woning is voorzien van een goed en makkelijk bereikbare berging
		Oppervlakte van minimaal 6 m2
		Inwendige breedte van de berging minimaal 2000 mm
		Elke berging is voorzien van een oplaadpunt t.b.v. een scootmobiel
		Ontsluitingsgangen op afstanden van max. 15 meter voorzien van een draairuimte van 2000 x 2000 mm
		Bij een gezamenlijke berging zijn er voldoende oplaadpunten voor het scootmobiel aanwezig en is deze goed bereikbaar.

Prijsgrenzen Culemborg

Notitie: **Prijsgrenzen Culemborg**

Datum: Januari 2022

Vastgesteld: **17 februari 2022**

Inleiding

De gemeente Culemborg hanteert al sinds 2002 de prijsgrenzen die door de provincie Gelderland en de Regio Rivierenland zijn vastgesteld. Deze prijsgrenzen zijn opgenomen in de Woonvisie Culemborg 2017-2026. In deze woonvisie staat ook dat we een diverse en bereikbare woningmarkt willen voor iedereen, om dat te bereiken zijn er diverse uitdagingen. Onder meer doordat er door de provincie en de regio geen kwaliteitseisen aan de diverse prijscategorieën zijn gekoppeld. De gemeente Culemborg heeft daarom, op eigen initiatief, de minimale kwaliteiten van de diverse prijscategorieën bepaald en heeft deze ook in de Woonvisie Culemborg 2017-2026 vastgelegd.

In de periode tot 2015 volgden prijsstijgingen en prijsdalingen elkaar in korte tijd op. Daardoor was er niet eerder een noodzaak om de prijsgrenzen aan te passen. Vanaf 2015 zien we echter een constante forse stijging in de woningprijzen als gevolg van o.a. de economische ontwikkelingen, waaronder een flinke stijging van de arbeidskosten en bouwmaterialen, lage hypotheekrente en schaarste.

In 2002 was een starterswoning of sociale koopwoning van € 170.000,- vaak grondgebonden, van hoogwaardige materialen, ruim, met minimaal 3 slaapkamers en een flinke tuin. Een hoge kwaliteit die eigenlijk niet in lijn was met de prijs die voor de woning betaald moest worden. Sindsdien hebben de sociale koopwoningen, door onder andere de forse stijging van de bouwkosten, aan kwaliteit en functionaliteit ingeboet. In eerste instantie was dat niet bezwaarlijk, prijs en kwaliteit kwamen meer in lijn met elkaar. Maar inmiddels zijn we op een punt aangekomen dat ontwikkelaars, onderbouwd aangeven geen zelfstandige woning die aan onze minimale kwaliteitseisen voldoen meer te kunnen realiseren voor € 170.000,- v.o.n. Dergelijke problemen constateren we ook in de andere prijscategorieën die momenteel worden gehanteerd.

Het niet meer kunnen realiseren van woningen in de diverse prijscategorieën die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen hebben geleid tot een onderzoek naar het bepalen van nieuwe prijsgrenzen.

Daarnaast zijn er nog een aantal andere redenen waarom we willen sturen op de prijsgrenzen voor woningen. Indien we het volledig aan de markt zouden overlaten zouden er alleen grote dure woningen gerealiseerd worden. Zonder specifieke sturing wordt er minder gebouwd voor de lage inkomens. We willen dat iedereen de mogelijkheid heeft een woning te kunnen bewonen die past bij zijn of haar inkomen.

In Parijsch zijn in de afgelopen periode door de raad al aangepaste prijsgrenzen vastgesteld. Vooruitlopend op de herijking van de prijsgrenzen van de woonvisie worden hier al aangepaste prijsgrenzen gehanteerd. Om te voorkomen dat bij elk project afzonderlijke en verschillende prijsgrenzen worden vastgesteld is het goed dit uniform voor heel Culemborg te doen.

Aanpak onderzoek

In plaats van alleen te sturen op de prijs van de woningen die we aan onze woningvoorraad toevoegen, is het belangrijk om te weten welke kwaliteit en functionaliteit deze woningen vertegenwoordigen, en voor welke doelgroepen deze woningen bereikbaar zijn.

We hebben voor de woningen zowel grondgebonden als gestapelde varianten gedefinieerd. De functionaliteit van een woning wordt hoofdzakelijk gedefinieerd door het aantal (slaap)kamers dat een woning heeft. Het aantal (slaap)kamers heeft ook een directe relatie met de grootte van de woning en de kosten daarvan.

De kleinste koopwoning die we hebben gedefinieerd is een woning met een gebruikersvloeroppervlakte van ongeveer 50 m² met 1 slaapkamer. Deze woning is geschikt voor een alleenstaande of tweeverdieners. Een woning met 2 slaapkamers is geschikt voor een klein gezin en een woning met meer slaapkamers voor een groter gezin.

Naar mate de woning groter wordt stijgt ook het bruto vloeroppervlak en de grootte van het kavel en daarbij ook de kosten om deze woning te realiseren.

Wat kan iemand betalen?

Gemiddeld genomen besteedt een huishouden niet meer dan 30 - 35% van het vaste netto inkomen aan de hypotheek voor een koophuis. Bij huurwoningen kan dat oplopen tot 40%.

Het bruto modale inkomen ligt in 2022 op € 2.894,- per maand, ofwel ongeveer 35.000 euro op jaarbasis. Twee keer modaal is dan ongeveer € 70.000,-.

Huishoudinkomen

Indicatieve inkomens per beroep (inclusief 8% vakantiegeld)

Loodgieter	€ 1.750,- tot € 3.700,- per maand	€ 21.300,- tot € 45.000,- per jaar
Politieagent	€ 2.300,- tot € 4.200,- per maand	€ 28.000,- tot € 50.000,- per jaar
Verpleegkundige	€ 2.800,- tot € 4.500,- per maand	€ 34.000,- tot € 54.000,- per jaar
Basisschoolleraar	€ 2.900,- tot € 4.750,- per maand	€ 35.000,- tot € 57.000,- per jaar

Koopwoningen

De hypotheekmogelijkheden worden bepaald door het huishoudinkomen. Daarbij wordt uitgegaan van het bruto jaarinkomen omdat daarin ook het vakantiegeld en indien van toepassing, de vaste eindejaarsuitkering of dertiende maand is opgenomen. Bij een meerpersoonshuishouden moeten de bruto jaarinkomens van alle huishouddeelnemers worden opgeteld.

Als kengetal geldt in z'n algemeenheid dat er een hypotheek afgesloten kan worden ter hoogte van maximaal 4,5 à 5 keer het bruto jaarinkomen per huishouden (inclusief vakantiegeld). Naast de rente hebben persoonlijke omstandigheden invloed op de leenmogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan een studieschuld, andere leningen, naderen van AOW-gerechtigde leeftijd of partneralimentatie. Daarnaast kan de energiezuinigheid van de woning van invloed zijn op de hypotheekmogelijkheden. Tot slot is het afhankelijk van een aantal persoonlijke omstandigheden die bepalen wat de maximale koopsom van een huis kan zijn, met name de inleg van eigen geld.

Bij onderstaande globale hypotheekmogelijkheden is uitgegaan van een rentepercentage van 1,3% en een rentevaste periode van 10 jaar. Uiteraard kan de rente na 20 jaar gewijzigd zijn waardoor de woonlasten veranderen.

Voor sociale huurwoningen zijn er vanuit de centrale overheid regels opgesteld voor het 'passend toewijzen' van een woning met bijbehorend huurbedrag. Een huishouden met een inkomen van boven de € 40.000,- komt in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. De huur van een sociale huurwoning bedraagt maximaal € 763,47 per maand. Om dit kostendekkend te verhuren, mogen de bouwkosten in principe niet hoger zijn dan circa € 210.000,- inclusief btw.

Huurwoningen

Een globale (kostprijs dekkende) huurberekening toont dat een woning, die circa € 250.000,- inclusief btw kost om te bouwen, in de vrije sector verhuurd wordt voor een bedrag van minimaal € 850,- per maand (kale huur) over een exploitatieperiode van 40 jaar. In die berekening wordt rekening gehouden met o.a. inflatie en rendement. Een woning die circa € 290.000,- inclusief btw kost om te bouwen heeft een minimale huur nodig van ongeveer € 1.000,- om kostprijs dekkend te renderen. Een woning die circa € 330.000,- inclusief btw kost om te bouwen heeft een minimale huur nodig van ongeveer € 1.100,-. In de praktijk worden woningen door de marktwerking voor een hogere huur verhuurd dan kostprijs dekkend. Eénverdieners moeten over het algemeen een bruto maandinkomen hebben van 3,5 x de kale huurprijs. Bij tweeverdieners moet het totale bruto maandinkomen 5,5 x de kale huurprijs zijn.

Wat kan iemand besteden?

- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 40.000,- tot € 45.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van rond de € 200.000,-. De netto maandlast ligt dan rond de € 650,-. Deze inkomensgroep kan zich nog net richten op een sociale grondgebonden koopwoning of koopappartement. Als éénverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 850 tot € 1.000,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 45.000,- tot € 55.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 200.000,- tot € 260.000. De netto maandlast ligt dan tussen de € 700,- en € 870,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een middeldure (laag) grondgebonden koopwoning. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.000,- tot € 1.200,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 55.000,- tot € 60.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 260.000,- tot € 300.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 870,- en € 1.000,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een middelduur koopappartement. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.200,- tot € 1.325,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 750,- en € 850,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 60.000,- tot € 65.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 300.000,- tot € 340.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.000,- en € 1.100,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een grondgebonden koopwoning middelduur 'hoog' (hoekwoning) of een koopappartement. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.325,- tot € 1.425,- per maand. Als

tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 850,- en € 910,- per maand.

- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 65.000,- tot € 85.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 340.000,- tot € 470.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.100,- en € 1.600,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een grondgebonden koopwoning duur 'middel' (2¹-kap). Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.425,- tot € 1.850,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 910,- en € 1.200,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 85.000,- tot € 100.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 470.000,- tot € 575.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.600,- en € 1.900,-. Deze inkomensgroep kan zich met het meebrengen van wat eigen geld richten op een grondgebonden koopwoning duur 'hoog' (vrijstaand). Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.850,- tot € 2.200,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 1.200,- en € 1.400,- per maand.

Gedefinieerde woningtypen

Ten behoeve van het onderzoek zijn diverse woningtypen gedefinieerd en zijn per type de kwaliteiten op basis van o.a. m² GBO (*gebruiksoppervlak*), kaveloppervlak, beukmaat en aantal slaapkamers bepaald:

- Volwaardige woning grondgebonden sociaal,
- Volwaardige woning appartement sociaal
- Volwaardige woning grondgebonden middelduur
- Volwaardige woning appartement middelduur
- Volwaardige woning grondgebonden duur
- Volwaardige woning appartement duur

In de Woonvisie Culemborg 2017-2026 is de categorie middelduur gesplitst in laag en middelduur hoog. Voor deze notitie hanteren we voor de categorie middelduur en duur de categorieën 'laag', 'middel' en 'hoog', om meer differentiatie te krijgen in deze prijsklassen.

Belangrijk gegeven is dat de ontwikkeling van woningen op elke locatie weer anders is en dat we in dit onderzoek voor de onderkant van de bandbreedte uitgaan van kengetallen die gebaseerd zijn op een standaard conceptwoning die, volgens het bouwbesluit, in grotere series in één bouwstroom gerealiseerd worden. Het zijn dan ook vaak standaard prijzen en kosten waar vanuit gegaan wordt. We beseffen ons dat hier dan nog enige marge zit en houden hier rekening mee bij de afronding en vaststelling van de definitieve prijsgrenzen. Specifieke eisen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, omvang van het openbaar gebied of esthetiek of het bouwen van een gering aantal woningen in één keer werkt dan ook altijd kostenverhogend. Deze prijzen bepalen de bovenkant van de bandbreedte. De gekozen prijsgrens valt binnen de bandbreedte van deze twee concepten.

De parkeeroplossing is meestal ook een kostenverhogende factor. Parkeren op maaiveld aangelegd als bestrating is daarbij altijd de goedkoopste oplossing (*circa € 5.000,- per parkeerplaats*). Bij

gebouwd parkeren valt onderscheid te maken tussen maaiveldniveau, halfverdiept en geheel verdiept (*één- of meerlaags*). De kosten daarvan lopen uiteen van respectievelijk € 15.000,-, € 20.000,- en minimaal € 30.000,-.

Prijsgrenzen Culemborg

De prijsgrenzen zijn gebaseerd op de uitgangspunten en berekeningen en sluiten aan op wat er in de regio's om ons heen gebeurt. Het kiezen van een grens is per definitie arbitrair. We hebben ervoor gekozen om in de middeldure categorie een midden categorie toe te voegen omdat er in de middeldure prijscategorie een wijde differentiatie aan type woningen is. De middeldure 'hoog' categorie sluit ongeveer aan op de huidige NHG grens van € 355.000,-.

Het is niet de intentie om elk jaar de prijsgrenzen opnieuw ter discussie te stellen maar dit periodiek te doen, het voorstel is dit tenminste elke vier jaar te doen en daar waar mogelijk aan te sluiten bij de woonvisie.

Prijsgrenzen zeggen pas iets als de bijbehorende kwaliteiten van de woning ook duidelijk zijn. Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de prijsgrenzen.

Het effect van toekomstige prijsontwikkelingen is moeilijk te voorspellen. Er zijn momenteel nog geen signalen dat de stijging niet zal doorzetten maar het is onvermijdelijk dat er weer een keer een dalende markt ontstaat. Het voorstel is om de aanpassing van de prijsgrenzen voortaan mee te nemen bij het vaststellen van de woonvisie en het daar een onderdeel van te laten uitmaken.

De onderstaande prijsgrenzen passen beter bij de huidige woningmarkt en helpen ons beter te sturen op de kwaliteiten die we aan de Culemborgse woningvoorraad willen toevoegen voor de komende periode.

Koopwoningen

Sociaal

Tot € 215.000,-

Middelduur

Laag van € 215.000 tot € 275.000,-

Midden van € 275.000 tot € 310.000,-

Hoog van € 310.000,- tot € 350.000,-

Duur

Laag van € 350.000,- tot € 450.000,-

Midden van € 450.000,- tot € 550.000,-

Hoog vanaf € 550.000,-

Voor huurwoningen zijn er wettelijke kaders en prijsgrenzen die jaarlijks worden vastgesteld. Voor de sociale huur is dat al geruime tijd het geval en voor de middeldure huur is daar wetgeving voor in ontwikkeling. Deze voorgenomen grenzen nemen we nu al mee in het overzicht voor prijsgrenzen van huurwoningen. In de sociale huur kennen we daarnaast ook

nog een aantal kwaliteitskortingsgrenzen en aftoppingsgrenzen (*maximale huurtoeslaggrens*). Deze grenzen zijn gekoppeld aan specifieke doelgroepen en worden ook jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. In tegenstelling tot de kooprijsgrenzen zullen de huurprijsgrenzen jaarlijks wijzigen.

Huurwoningen

Sociaal (prijsspeil 2022)

Kwaliteitskortingsgrens € 442,46

De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 633,25,-

De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 678,66,-

De maximale huurtoeslaggrens € 763,47.

(Inkomens grens sociale huur alleenstaanden € 40.765, twee of meer personen € 45.014)

Middelduur

Middelduur laag van € 763,- tot 850,-

Middelduur hoog van € 850,- tot € 1.000,-

Duur

Duur vanaf € 1.000,-

** op de huurprijzen is een jaarlijkse wettelijke indexatie van toepassing.*

Hoe houden we woningen bereikbaar en betaalbaar?

Deze vraag is op twee manieren op te vatten. Enerzijds: hoe kan een woning bereikbaar worden gemaakt voor huishoudens die niet aan bovenstaande inkomenscriteria voldoen? Anderzijds: hoe kan een woning voor een specifieke doelgroep bereikbaar blijven bij een toekomstige mutatie? Want het aanpassen van de prijsgrenzen betekent namelijk niet dat deze woningen bereikbaarder of betaalbaarder worden. Het in stand houden van de prijsgrenzen overigens ook niet omdat er dan in bepaalde prijsklassen geen woningen meer gerealiseerd kunnen worden.

Dit betekent dat er, zeker voor een aantal doelgroepen, aanvullende maatregelen nodig zijn om op de korte en de lange termijn ervoor te zorgen dat de woningen bereikbaar en betaalbaar blijven.

Voor het bereikbaar maken zijn verschillende (*niet limitatieve*) constructies denkbaar (die nog getoetst zullen worden, zowel juridisch, financieel als voor wat betreft effectiviteit):

- **Terugkoop optie**

Voor de sociale koopwoningen wordt in het koopcontract middels een kettingbedding een optie opgenomen dat de gemeente het eerste recht heeft om de woning terug te kopen. Op deze manier kan de woning weer toegewezen worden aan de juiste doelgroep en voor de juiste prijs.

- **Koopgarant**

Momenteel wordt onderzocht of met de andere gemeenten uit de regio dit mogelijk gemaakt kan worden.

- **Duokoop** (grond in erfpacht met uitgestelde koopoptie)

Een commerciële erfpacht constructie waarvan afgelopen jaar in Parijsch een pilot is gestart.

- **Gemeentelijke erfpacht**
Als gemeente zelf de grond in eigendom houden en verpachten aan de eigenaar van de woning.
- **Lease van installaties**
De lease van installaties zorgt ervoor dat een kostencomponent uit de bouwkosten van de woning wordt gehaald. Installaties worden vervolgens middels een huurovereenkomst aan de koper geleverd.
- **Starterslening**
Een extra leenmogelijkheid voor starters waarmee de bereikbaarheid van o.a. starterswoningen wordt vergroot.

Voor het bereikbaar houden zijn verschillende (*niet limitatieve*) opties denkbaar:

- **Uitbreidingsmogelijkheden beperken**
Bestemmingsplan technische beperkingen opleggen zodat een woning niet groter wordt en daarmee buiten een bepaald prijssegment gaat vallen. Wooncarrière maken kan nog steeds, in de vorm van verhuizen.
- **Notarieel vastleggen dat woning alleen doorverkocht mag worden aan mensen met gemaximeerd inkomen**
- **Een anti-speculatiebeding door regels te stellen bij een doorverkoop binnen tien jaar.**
Momenteel wordt hier al gebruik van gemaakt voor een periode van 5 jaar.
- **Zelfbewoningsplicht**
Ook in Parijsch is dit in het laatste project met betaalbare woningen opgenomen. Voorstel zou zijn om dit uit te breiden naar de rest van Culemborg en voor meer woningcategorieën te laten gelden.
- **Opkoopbescherming**
Het voorkomen dat woningen door beleggers of investeerders worden opgekocht om daarna te verhuren of snel duurder door te verkopen.
- **Huisvestingsvergunning**
Voor het instellen van een huisvestingsvergunning (*toewijzing middels vergunning van koopwoningen tot een bepaalde prijsgrens*) is een huisvestingsverordening nodig.

In 2022 worden deze mogelijkheden nader onderzocht en wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen te vergroten en te behouden.

Bijlage 6: Handreiking betaalbare woningen

Vanwege de omvang van de bijlage, nemen we hier de link naar het pdf-document op.

https://media.gelderland.nl/Handreiking_instrumenten_betaalbaar_wonen_6828404ac9.pdf

Bijlage 7: Voorwaarden antispeculatiebeding

Als de Koper binnen vijf (5) jaar na de datum van de eigendomsoverdracht overgaat tot vrijwillige gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Gekochte, is hij verplicht het hierna vermelde percentage van de meeropbrengst af te dragen aan de gemeente.

- Vindt vervreemding plaats binnen één (1) jaar na de datum van deze akte dan bedraagt dit percentage: eenhonderd procent (100%).
- Vindt vervreemding plaats één (1) jaar na de datum van deze akte maar binnen twee - (2) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: tachtig procent (80%).
- Vindt vervreemding plaats twee (2) jaar na de datum van deze akte maar binnen drie - (3) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: zestig procent (60%).
- Vindt vervreemding plaats drie (3) jaar na de datum van deze akte maar binnen vier (4) jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: veertig procent (40%).—
- Vindt vervreemding plaats vier (4) jaar na de datum van deze akte maar binnen vijf (5)jaar na de datum van deze akte, dan bedraagt dit percentage: twintig procent (20%).
- Vindt vervreemding plaats later dan vijf (5) jaar na de datum van deze akte dan is er geen verplichting meer tot afdracht van een gedeelte van de meeropbrengst'(0%).

Onder 'vervreemding' wordt in dit kader verstaan levering in juridische dan wel economische - eigendom, onteigening. Onder 'vervreemding' wordt mede begrepen de overdracht van het Gekochte die plaatsvindt na de genoemde termijn van vijf (5) jaar op grond van een koopovereenkomst die is gesloten - binnen deze termijn.

Onder 'vervreemding' wordt in dit kader niet alleen de overdracht in eigendom verstaan, maar tevens de vestiging van een beperkt zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht en het aangaan van - elke rechtsverhouding die tot gevolg heeft dat het gebruik of het economisch belang van het - Gekochte geheel of gedeeltelijk, direct of indirect overgaat op een ander dan de wederpartij bij deze akte. Onder 'vervreemding' wordt voorts niet verstaan: boedelmenging en verdeling waarbij het registergoed wordt toegedeeld aan de verkrijger bij deze akte, dan wel indien er - sprake is geweest van meerdere verkrijgers, aan een of meer van hen.

Onder 'meeropbrengst' wordt verstaan het verschil tussen de waarde die bij deze overdracht aan het Gekochte is toegekend en de verkoopopbrengst.

Onder 'verkoopopbrengst' wordt verstaan de waarde waartegen vervreemding plaatsvindt verminderd met:

- a. een bedrag gelijk aan de waardevermeerdering van het Gekochte, voor zover deze is ontstaan door verbeteringen en/of investeringen aangebracht door en/of voor rekening van de Koper,
- b. de door de vervreemder in verband met de verkoop in redelijkheid gemaakte kosten.

Als de meeropbrengst niet kan worden bepaald, bijvoorbeeld in geval van gedeeltelijke vervreemding of in het geval dat de waarde waartegen vervreemding plaatsvindt niet kan

worden bepaald, zal de meeropbrengst door partijen in onderling overleg worden bepaald. Bij - gebreke van overeenstemming over de vaststelling van bedoelde meeropbrengst wordt deze - bindend vastgesteld door een deskundige, te benoemen in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming door de kantonrechter. De kosten van de deskundige, inclusief de benoeming, komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

De uit dit beding voortvloeiende rechten en verplichtingen gelden ook voor de rechtverkrijgenden onder algemene titel van de Koper of de Verkoper.

1. De eigenaar en gebruiker verbinden zich de hiervoor onder - dit artikel - vermelde verplichtingen, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Gekochte, aan de opvolgende eigenaar van het Gekochte op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Verkoper en eventuele rechtsopvolgers. Bovendien zal de eigenaar en gebruiker deze verplichtingen opleggen - middels een kettingbeding aan elke toekomstige eigenaar van het Gekochte.
2. Indien en voor zolang de eigenaar/gebruiker of de opvolgend eigenaar van het perceel niet aan de in lid 1 genoemde verplichting voldoet is hij verplicht om aan de Gemeente een niet voor verrekening vatbare boete ad vijftig duizend euro {€ 50.000,00) te betalen aan de – de gemeente.
3. Deze bepalingen komen te vervallen indien er sprake is van het verstrijken van vijf (5) jaren na de datum in het hoofd van deze akte vermeld, tenzij er sprake is van een koopovereenkomst die is gesloten binnen deze termijn, dan zijn deze bepalingen alsnog - van toepassing, onverminderd de mogelijkheid voor verkoper om vergoeding te eisen van de door hem geleden schade.

Afvoeren en opslaan van inboedels bij ontruiming in de gemeente Culemborg

Juni 2023

Inleiding

Deze notitie beschrijft hoe wij binnen de gemeente Culemborg met het afvoeren en opslaan van inboedels bij gedwongen ontruiming omgaan. Het College van B&W heeft de wettelijke taak om zorg te dragen voor deze afvoer en opslag. Het aantal jaarlijkse ontruiming is beperkt (ongeveer 5 per jaar). Deze notitie beschrijft de spelregels die we hanteren, de organisatorische inbedding en het werkproces dat we volgen.

In Culemborg zetten we al jaren in op het voorkomen van schulden. Dit doen we samen met onze ketenpartners. Als er toch problematische schulden ontstaan, doen we er alles aan om samen met alle betrokkenen tot een oplossing te komen. Op die manier proberen we ontruiming te voorkomen. Helaas lukt dat niet altijd. Ook dan is ons er alles aan gelegen om inwoners zo goed mogelijk te helpen en ondersteunen.

Er kunnen ook andere redenen voor een ontruiming zijn. Dan gaat het bijvoorbeeld over het veroorzaken van woonoverlast, illegale onderhuur, wietteelt, handel in drugs, etc.

De huidige gang van zaken

Op dit moment zijn drie teams betrokken: team Leefbare Stad, team Ontwikkeling en team Financiële Ondersteuning Inwoners FOI). Als betalingsachterstanden ontstaan bij de woningcorporatie (Kleurrijk Wonen) komt een melding binnen bij team FOI. Daar start vervolgens de aanpak "Vroeg erop af". Als deze aanpak geen succes heeft en de huurachterstanden verder oplopen, schakelt Kleurrijk Wonen een deurwaarder in. Deze deurwaarder informeert team Ontwikkeling als een ontruiming aanstaande is. Team Ontwikkeling informeert team FOI om te kijken of de ontruiming voorkomen kan worden. Als dat niet mogelijk is wordt team Leefbare stad ingeschakeld om de daadwerkelijke ontruiming uit te voeren. Dit team zorgt voor het afvoeren en opslaan van de inboedel.

Aan het opslaan van de inboedel zijn kosten verbonden. Als een inwoners de inboedel terug wil krijgen, moet hij/zij deze kosten betalen. In de praktijk gebeurt dit vrijwel nooit. Na een half jaar worden de spullen alsnog afgevoerd. Met de huidige werkwijze houden we geen rekening met de waarde van de inboedel. Alles wat verplaatsbaar is slaan we op.

De betrokken teams ervaren dat actualisering van de werkwijze wenselijk is. Er zijn meer redenen om nu tot een gestructureerde aanpak te komen. De huidige werkwijze kost veel tijd en geld. We improviseren om de inboedel af te voeren en op te slaan. Omdat ontruiming weinig voorkomen is het een uitdaging om de administratie daarvoor goed te organiseren en de termijnen na te leven.

Doel en resultaten

Doel van deze notitie is om tot een gestructureerde en integrale werkwijze te komen voor het afvoeren en opslaan van inboedels na gedwongen ontruiming.

Het maatschappelijke doel dat we hiermee beogen is simpel: we gunnen iedere inwoner het behoud van zijn eigen spullen, ook als door een ontruiming zijn inboedel op straat komt te staan. We zetten daarvoor vooral in op de preventie van schuldenproblematiek, maar helpen ook als een ontruiming onontkoombaar blijkt. Daartoe formuleren we eerst een aantal relevante kaders en uitgangspunten die we vervolgens vertalen in een concrete werkwijze en organisatorische inbedding.

Meer concreet bevat deze notitie:

- Kaders en uitgangspunten waarop we onze werkwijze baseren;
- Een meer gedetailleerde procesbeschrijving die de structuur en systematiek van ons werken vastlegt en transparantie biedt aan alle betrokkenen hoe wij deze gemeentelijke taak hebben ingericht.

Afbakening

In deze werkwijze staat het afvoeren en opslaan van inboedels bij gedwongen ontruiming centraal, ongeacht de reden van de ontruiming. Vaak zijn schulden de oorzaak van een ontruiming. Daarom vinden we de preventie van schuldenproblematiek heel belangrijk. Het beleid dat we hiervoor hanteren, maakt geen deel uit van deze notitie. Deze werkwijze richt zich expliciet op het afvoeren en opslaan van inboedels bij ontruiming.

Opbouw

Achtereenvolgens komen in deze notitie aan bod:

- Het juridisch kader respectievelijk de juridische grondslagen voor ons handelen;
- De kaders en uitgangspunten die we hanteren voor meevoeren en opslag van inboedels;
- De praktische uitvoering, vastgelegd in een procesbeschrijving.

Juridische grondslagen

Op 1 oktober 2020 zijn wijzigingen van kracht geworden voor het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv) en de Faillissementswet (Fw). Aan het Rv is aan artikel 556 een derde lid toegevoegd dat het College van burgemeester en wethouders nadrukkelijk verantwoordelijk maakt voor de afvoer en opslag van inboedels bij ontruiming. Overigens is dit artikel pas in april 2021 in werking getreden omdat de praktische uitvoerbaarheid om meer tijd vroeg. De tekst van dit artikel luidt als volgt:

Artikel 556 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering:
De gedwongen ontruiming geschiedt door een gerechtsdeurwaarder.
Deze kan zich doen bijstaan door een of twee getuigen, wier naam en woonplaats hij in dat geval in zijn proces-verbaal zal vermelden en die dit stuk mede zullen tekenen.
Het college van burgemeester en wethouders draagt ten laste van de executant zorg voor het meevoeren en opslaan van de roerende zaken die zich in de tot bewoning

bestemde ontruimde onroerende zaak bevonden. De artikelen 5:29 en 5:30 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Voor de volledigheid wordt ook de inhoud van de artikelen 5:29 en 5:30 Awb weergegeven die betrekking heeft op onder meer de teruggave, het voldoen van de kosten en de bewaartermijnen die moeten worden gehanteerd.

Artikel 5:29 Algemene wet bestuursrecht:

1. Voor zover de toepassing van bestuursdwang dit vergt, kan het bestuursorgaan zaken meevoeren en opslaan.
2. Het bestuursorgaan doet van het meevoeren en opslaan proces-verbaal opmaken. Een afschrift van het proces-verbaal wordt verstrekt aan degene die de zaken onder zijn beheer had.
3. Het bestuursorgaan draagt zorg voor de bewaring van de opgeslagen zaken en geeft deze zaken terug aan de rechthebbende.
4. Het bestuursorgaan kan de teruggave opschorten totdat de ingevolge artikel 5:25 verschuldigde kosten zijn voldaan.
5. Indien de rechthebbende niet tevens de overtreder is, kan het bestuursorgaan de teruggave opschorten totdat de kosten van bewaring zijn voldaan.

Artikel 5:30 Algemene wet bestuursrecht:

1. Indien een meegevoerde en opgeslagen zaak niet binnen dertien weken nadat zij is meegevoerd, kan worden teruggegeven, kan het bestuursorgaan de zaak verkopen.
2. Het bestuursorgaan kan de zaak eerder verkopen, zodra de ingevolge artikel 5:25 verschuldigde kosten, vermeerderd met de voor de verkoop geraamde kosten, in verhouding tot de waarde van de zaak onevenredig hoog worden^[1].
3. Verkoop vindt evenwel niet plaats binnen twee weken na de verstrekking van het afschrift van het proces-verbaal van meevoeren en opslaan, tenzij het gevaarlijke stoffen of eerder aan bederf onderhevige stoffen betreft.
4. Gedurende drie jaren na het tijdstip van verkoop heeft degene die op dat tijdstip eigenaar was, recht op de opbrengst van de zaak onder aftrek van de ingevolge artikel 5:25 verschuldigde kosten en de kosten van de verkoop. Na het verstrijken van deze termijn vervalt een batig saldo aan het bestuursorgaan.
5. Indien naar het oordeel van het bestuursorgaan verkoop niet mogelijk is, kan het de zaak om niet aan een derde in eigendom overdragen of laten vernietigen. Het eerste tot en met het derde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

Tenslotte artikel 14 van de Gerechtsdeurwaarderswet (Gdw) die voorschrijft dat de deurwaarder B&W moet informeren alvorens hij tot ontruiming mag overgaan.

Artikel 14 Gerechtsdeurwaarderswet:

Alvorens over te gaan tot de executie van een executoriale titel tot ontruiming van onroerende zaken, van een woonwagen of woonschip, geeft de gerechtsdeurwaarder aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de ontruiming zal plaats hebben, zo spoedig mogelijk kennis van het tijdstip waarop hij tot executie zal overgaan.

Kaders en uitgangspunten voor onze werkwijze

Hieronder beschrijven we de uitgangspunten voor de nieuwe werkwijze. We hebben ze gerangschikt in een aantal overzichtelijke categorieën. Ons leiden principe is dat we handelen vanuit zorg. Voorafgaand aan de geplande ontruiming leggen we schriftelijk en persoonlijk contact met de betrokkene(n) om te beoordelen of er nog mogelijkheden zijn om de ontruiming te voorkomen. We willen bewerkstelligen dat een inwoner zijn inboedel zo veel mogelijk zelf veilig stelt. Voor zover mogelijk en gewenst bieden we nazorg aan inwoners die zijn ontruimd. Dit om uitval en/of recidive te voorkomen.

(Keten)samenwerking

We organiseren samenwerkingsverbanden met externe partners die betrokken zijn bij deze problematiek (zoals corporaties, andere verhuurders, schuldhulpverlening, gerechtsdeurwaarders) om adequaat uitvoering te geven aan onze wettelijke taak. Het accent ligt op het voorkomen van gedwongen ontruiming.

Organisatorische inbedding van eigenaarschap

Het eigenaarschap voor de uitvoering van deze wettelijke taak ligt in handen van team ontwikkeling. Het eigenaarschap voor de (systeem)uitvoering is belegd bij de beleidsadviseur wonen. De eigenaar is tevens budgetverantwoordelijk. Deze draagt zorg voor de beschikbaarheid van middelen op de begroting om deze taak adequaat uit te voeren en legt verantwoording af over de besteding van deze middelen.

Uitvoering

De deurwaarder meldt aanstaande ontruiming bij team Ontwikkeling. Team ontwikkeling geeft de melding door aan het sociaal team. Het sociaal wijkteam onderzoekt of de ontruiming voorkomen kan worden. Als dat niet het geval is, biedt het wijkteam ondersteuning aan de betreffende inwoner.

We besteden de afvoer, opslag, eventuele vernietiging, teruggave en verkoop uit aan een gespecialiseerde externe dienstverlener. De gespecialiseerde externe dienstverlener draagt zorg voor een volledige en betrouwbare (administratieve) vastlegging van alle handelingen, zoals de wet hierin voorschrijft. De gespecialiseerde externe dienstverlener wordt gevolmachtigd om privaatrechtelijke rechtshandelingen (zoals verkoop, overdracht om niet, e.d.) te verrichten.

De gespecialiseerde externe dienstverlener draagt zorg voor een volledige financiële afhandeling en verstrekt periodiek (bijvoorbeeld eens per kwartaal) een overzicht van baten en lasten aan de afdeling Financiën. Jaarlijks vindt afrekening plaats.

De gemeente behoudt altijd de regie over het algehele proces. De gespecialiseerde externe dienstverlener is daarbinnen verantwoordelijk voor het specifieke uitvoeringsproces. Voor dit alles wordt met de gespecialiseerde externe dienstverlener een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

De proceseigenaar (beleidsadviseur wonen en team Ontwikkeling) ziet toe op een juiste werking van de (systeem)afspraken. Jaarlijks wordt de werking geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

Middelen

In de begroting is voorzien in voldoende financiële en personele middelen om deze wettelijke taak effectief en efficiënt uit te voeren.

Procesmatig

De beleidsadviseur wonen (proceseigenaar) is belast met de ontwikkeling en het beheer en uitvoeren van het werkproces .

Communicatie

De gekozen werkwijze wordt via de website van de gemeente toegankelijk gemaakt voor haar inwoners. We communiceren dat de gemeente geen onderdeel van het “conflict” tussen de inwoner en de executant is maar louter vanuit zorg handelt. Ook communiceren we dat dit handelen is ingegeven door een wettelijke taak. Wij communiceren actief (mondeling en schriftelijk) naar inwoners die direct betrokken zijn bij een ontruiming vanaf het moment dat de ontruiming bij ons bekend is. We wijzen daarbij bijvoorbeeld op de mogelijkheden om ontruiming alsnog te voorkomen, om de inboedel veilig te stellen en om onderdak ná de ontruiming te vinden. We stemmen de communicatie tussen de ketenpartners onderling goed af zodat er een eenduidige boodschap wordt afgegeven.

Privacybescherming

Ten behoeve van de bescherming van de privacy van alle betrokkenen zorgen wij ervoor dat alle van toepassing zijnde privacywetgeving strikt wordt nageleefd. Voor zover van toepassing sluiten wij verwerkingsovereenkomsten met partijen die de concrete uitvoering te hand nemen.

Rollen/taken/verantwoordelijkheden

Op basis van het voorgaande beschrijven we hieronder schematisch de bij deze kaders en uitgangspunten horende rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle direct betrokken partijen.

Rollen	Taken/verantwoordelijkheden
College van B&W	Uitvoering geven aan artikel 556 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering: afvoeren en opslaan van inboedels bij ontruiming. Idem aan Artikel 5:29 en 5:30 Algemene wet bestuursrecht: boedel bewaren, teruggeven, desgewenst verkopen, kosten verhalen.
Beleidsadviseur wonen	Integraliteit van het sociaal beleid waarborgen, ook m.b.t. dit aspect: het boedelbeheer.
Proceseigenaar (beleidsadviseur wonen)	Voert namens het college de gemeentelijke regie over alle aspecten die de wet aan de gemeente opdraagt m.b.t. het meevoeren en opslaan van inboedels bij ontruiming. Is verantwoordelijk voor de (integrale en optimale) werking van het systeem. Draagt zorg voor de beschikbaarheid van financiële en personele middelen. Legt verantwoording af over de uitvoering via de reguliere planning- en controlcyclus. Draagt zorg voor de samenwerkingsovereenkomsten en de contractvorming/het contractbeheer met (keten)partners en ingehuurde partijen t.b.v. de uitvoering (deurwaarder, gespecialiseerde bedrijven voor afvoer en opslag van inboedels).
Uitvoering beleid sociaal domein (via sociaal team)	Oppakken signaleringen m.b.t. ontruiming die afkomstig zijn van gerechtsdeurwaarder. Brief sturen/persoonlijk contact leggen om te beoordelen of ontruiming alsnog kan worden voorkomen. Hulp aanbieden om impact te verkleinen (uitval en recidive voorkomen). Informerende van betrokkene (hoe en wat uitleggen, veilig stellen van persoonlijke bezittingen, etc.).
Gerechtsdeurwaarder van gemeente (	Voert alle noodzakelijke handelingen feitelijk uit namens de gemeente. Legt alle voorgeschreven handelingen administratief vast. Draagt zorg voor afvoeren en opslag via inboedel door gespecialiseerd bedrijf. Draagt inboedel over aan eigenaar en verreken de kosten vanwege afvoer en opslag. Is handelingsbevoegd namens de gemeente en verkoopt inboedel of staat deze om niet af als die niet worden opgehaald. Maakt staat van baten en lasten op ten behoeve van de gemeente, rapporteert hierover periodiek en draagt zorg voor verrekening.
Ketenpartners	Geven vroegtijdig signaal af aan gemeente van door hen gesignaleerde problematiek.

	Ondersteunen desgewenst gemeente in het voorkomen van een ontruiming. Voorkomen curatief dat uitval en/of recidive plaatsvindt.
Executant	Voert vonnis tot ontruiming uit, doorgaans via een gerechtsdeurwaarder. Partij waarop gemeente de werkelijk gemaakte kosten vanwege de afvoer en opslag e.d. van ontruimde inboedels kan verhalen.
Geëxecuteerde	Aanspreekpunt voor gemeente op het moment dat de ontruiming nog moet plaatsvinden. Zorgvrager/hulpvrager voor zover hulp en/of zorg worden toegelaten.