

Bijlage 1: Definities woningbouwprogramma

Deze definities zijn geldig voor de toe te voegen woningen/wooneenheden in de monitoring.

Er is aangesloten bij bestaande bronnen waar mogelijk en in andere gevallen is er gekozen voor een eigen definitie specifiek voor de gemeente Schagen.

Term - algemeen	Definitie
Start bouw	Het ter plaatse daadwerkelijk beginnen met de bouw door het slaan van de eerste heipaal, of, indien dat niet van toepassing is, door het leggen van de fundering ten behoeve van de eerste woning of het eerste woonblok van de betreffende fase.
Wooneenheid	Onder een wooneenheid verstaan we een ruimte waar legaal in gewoond mag worden.
Woning	Een woning is een ruimte of een complex van ruimten, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.
Leegstaande woning/wooneenheid	Een woning/wooneenheid die niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik is of een gebruik heeft dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet.
Koopprijs (Figuur 1)	De prijs voor een woning/wooneenheid inclusief alle voor normale bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken, een douche, een toilet en een verwarming.

Term - kwalitatief	Definitie
Starter	Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar oud, die na verhuizing geen zelfstandige woning achterlaat.
Starterswoning	Een starterswoning is een woning die gebouwd wordt voor een starter en in de categorie "goedkoop" valt.
Studentenwoning	Een woning/wooneenheid bedoeld voor studenten.
Spoedzoekers	Een spoedzoeker is een persoon bij wie in de huidige (woon)situatie door problemen een acute woningbehoefte aan huisvesting is ontstaan om een stabiele woonsituatie te creëren en het fysieke- en/of mentale welzijn van deze persoon te kunnen borgen.

Flexwoning	Een flexwoning is een tijdelijke woning/wooneenheid die snel en fabrieksmatig/conceptueel wordt gerealiseerd en ook kan worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen.
Nultredenwoning Levensloopgeschikt Seniorenwoning	Een woning waarbij vanuit de voordeur de straat, de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.
Mantelzorgwoning	Een woning/wooneenheid op het terrein van een woning van iemand die zorg nodig heeft of verleent. De mantelzorgwoning is bedoeld voor de persoon die zorg nodig heeft of voor de zorgverlener.
Kangoeroewoning	Twee middels een inpandige verbinding aan elkaar gekoppelde zelfstandige woningen.
Meergeneratiewoning	Meerdere woningen/wooneenheden onder één dak en bedoeld voor bewoning door meerdere generaties t/m de derde graad in bloed- en aanverwantschap.
CPO	Een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepaalt hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht.
PO	Een vorm van opdrachtgeverschap waarbij een particulier bepaalt hoe en met welke partijen de woning/woningen wordt/worden gerealiseerd.

Term – kwalitatief prijs type	Definitie
Sociale koop	Onder de categorie sociale koop wordt verstaan een koopwoning met een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Betaalbare koop	Onder de categorie betaalbare koop wordt verstaan een koopwoning met een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Sociale huur	Onder de categorie sociale huur wordt verstaan een huurwoning van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Woningwet of die particulier wordt verhuurd: <ul style="list-style-type: none"> - aan de bestemde doelgroep, te weten huishoudens met een jaarlijks door de overheid vast te stellen maximuminkomen (DAEB-inkomensgrens); en

	- met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
Goedkoop	Onder de categorie goedkoop wordt verstaan een sociale huurwoning of een sociale koopwoning met een huur- of koopprijs binnen de bandbreedte zoals genoemd in figuur 1.
Middeldure koop – laag	Onder de categorie middelduur koop – laag wordt verstaan een koopwoning met een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Middeldure koop - hoog	Onder de categorie middeldure koop – hoog wordt verstaan een koopwoning met een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Middeldure huur	Onder de categorie middeldure huur wordt verstaan een huurwoning van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Woningwet of die particulier wordt verhuurd met een huurprijs boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en onder de grens van €1.000,-, welke maximale huurprijs jaarlijks per 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2023, wordt geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS.
Middelduur	Onder de categorie middelduur wordt verstaan een huurwoning of een koopwoning met een huur- of een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Dure koop	Onder de categorie dure koop wordt verstaan een koopwoning met een koopprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Dure huur	Onder de categorie dure huur wordt verstaan een huurwoning met een huurprijs binnen de bandbreedte van deze categorie zoals genoemd in figuur 1.
Duur	Onder de categorie duur wordt verstaan een huurwoning of een koopwoning met een huur- of koopprijs binnen de bandbreedte zoals genoemd in figuur 1.

Term - regio	Definitie
Harde plancapaciteit	Alle bestemmingsplannen in de gemeente met een onherroepelijke of vastgestelde status en met een directe bestemming/bouwtitel of een uitwerkingsplicht voor woningbouwplannen.

Zachte Plancapaciteit	Alle potentiële woningbouwlocaties met reeds een visie of slechts met een eerste idee en alle woningbouwplannen in voorbereiding. Dit kunnen plannen of een besluit in voorbereiding zijn of onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen met wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van woningen.
ID plancapaciteit (identificatienummer)	Een uniek nummer dat is toegekend aan een woningbouwplan in de monitor plancapaciteit.
Planstatus	De fase waarin een woningbouwplan zich bevindt. Dit kan 'onbekend', 'zacht' of 'hard' zijn.
Binnenstedelijk gebied	Al het gebied dat niet in "Landelijk gebied" gelegen is.
Landelijk gebied	Het werkingsgebied Landelijk gebied zoals bepaald in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 of de opvolger daarvan. Dit zijn alle gebieden in de provincie Noord-Holland met uitzondering van stedelijke hoofd- of basiskernen (>500 inwoners), een aantal kleinere kernen met minder dan 500 inwoners die door hun vorm en uiterlijk tot basiskernen worden gerekend en aan kernen grenzende stedelijke bestemmingsvlakken die ten dienste staan aan de kern. Dit werkingsgebied vormt de basis voor de werkingsgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN), Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), agrarische bedrijven, glastuinbouwconcentratiegebied, zaadveredelingsconcentratiegebied en tuinbouwconcentratiegebied.
BPL	Het werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. In deze gebieden staat het behoud en versterken van de landschappelijke waarden en de betekenis van het landschap voor het aangrenzende stedelijk gebied centraal. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Figuur 1: Voorstel tot actualisatie Omgevingsvisie Schagen, prijspeil 2022 (Notitie Betaalbaarheid, 2022, p. 25; Omgevingsvisie Schagen, 2021, p. 66)

2022	Koop	Huur
Goedkoop	Koopprijs tot €220 000*	Tot €678,66
Betaalbaar	Koopprijs van €220 000 tot €250 000	€678,66 tot €763,47
Sociaal		Tot € 763, 47
Laag middelduur	Koopprijs van €250 000 tot €350 000	€763,47 tot €850
Hoog middelduur	Koopprijs van €350 000 tot €450 000	€850 tot €1000
Duur	Koopprijs vanaf €450 0000	Vanaf €1000

*In de grondprijzenbrief 2023 is besloten de grens van de categorie goedkope koop te verhogen naar €227 500.

Toelichting op het verschil tussen de begrippen wooneenheid en woning:

Het huidige verschil in definitie tussen woning en wooneenheid is na overleg over de feedback vanuit de projectleiders correct bevonden. Wel is besloten om voor meer duidelijkheid een toelichting op het verschil tussen deze begrippen toe te voegen.

Wooneenheid	Onder een wooneenheid verstaan we een ruimte waar legaal in gewoond mag worden.
Woning	Een woning is een ruimte of een complex van ruimten, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

De reden dat zowel het begrip "wooneenheid" als het begrip "woning" in de lijst met definities voor de monitoring staan is dat het begrip "wooneenheid" wordt gekoppeld aan de te realiseren woningbouwopgave in het coalitieakkoord voor de periode 2022-2026. "Wooneenheid" is hierin een breder begrip is dan "woning". Het cruciale verschil is dat "wooneenheid" ook afhankelijke/onzelfstandige woningen en specifieke woonvormen omvat, en dat dit begrip ook kan gelden voor situaties waarin bijvoorbeeld een persoons/groepsgebonden gedoogbeschikking voor tijdelijke bewoning van een bepaalde locatie is afgegeven.

Voorbeelden:

- Een studentenkamer zonder eigen keuken, douche en toilet in een studentenhuis is een wooneenheid en geen woning.
- Tijdelijke opvang voor vluchtelingen waarbij kamers en/of voorzieningen zoals keuken, toilet en douche worden gedeeld zijn wooneenheden en geen woningen.
- Tiny Houses zonder eigen keuken en/of toilet en/of douche zijn wooneenheden en geen woning