Bijlage A: Definities

Sociale huur: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar; of een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling.

Middenhuur: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.

Betaalbare koop: een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
en een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.

Seniorenwoning: een woning, zoals nultreden geclusterd of zorggeschikt, die geschikt is voor ouderenhuisvesting.

Nultredenwoningen: nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Geclusterde woonvormen voor ouderen: geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.

Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.

Zorggeschikte woningen: zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur (certificaat D) vallen binnen deze definitie, als deze ook voldoen aan bovengenoemde functionele eisen (geclusterde woonvorm, levering Wlz-zorg en manouvreerruimte, dementievriendelijk ect.).

Aandachtsgroepen voor het Volkshuisvestings-programma (volgens art. 8.2a omgevingsregeling-nieuw):
a. personen van 65 jaar en ouder;
b. wettelijk urgent woningzoekenden (volgens de Huisvestingswet);
c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
e. personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten;

f. arbeidsmigranten;
g. studenten (HBO en WO);
h. personen uit een woonwagengemeenschap;
i. vluchtelingen met een verblijfsvergunning.

Wettelijk urgent woningzoekenden (volgens art. 12 lid 3 van de Huisvestingswet-nieuw):
a. die mantelzorg verlenen of ontvangen;
b. die vanwege ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
c. aan wie in ieder geval vanwege dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend;
d. aan wie vanwege huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaten;
e. die een voorziening voor beschermd wonen verlaten;
f. die een GGZ-instelling verlaten;
g. tussen 18 en 23 jaar die een accommodatie of gesloten accommodatie voor jeugdhulp verlaten;
h. die (jeugd-)detentie verlaten;
i. die duurzaam uitstappen als sekswerkers en deelnemen aan DUUP-regeling;
j. die onderdeel zijn van een gezin met één of meer minderjarige kinderen, zonder vaste woon- en verblijfplaats.

Arbeidsmigranten: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten, als bedoeld in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap.

Woonwagenbewoners: woonwagenbewoners zijn huishoudens die (willen) wonen in een woonwagen op een standplaats en voor wie de reguliere woningmarkt geen passend aanbod biedt, mede vanwege hun woonvorm en culturele identiteit.

Bruto plancapaciteit: het totale aantal nog te realiseren woningen dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning, of waar een voornemen is om een omgevingsplan vast te stellen en dat is voorzien in gemeentelijk beleid.

Netto plancapaciteit: het verschil tussen de bruto-plancapaciteit en de voorziene onttrekking van woningen door sloop, transformatie of samenvoeging in dezelfde periode.

Harde plancapaciteit: plancapaciteit waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad of een omgevingsvergunning voor is verleend.

Zachte plancapaciteit: bruto plancapaciteit die niet als ‘hard’ gedefinieerd is (initiatief, visie).