

Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw. September 2024 (eerste uitwerking)

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 de Woonagenda Goed Wonen 2024-2028 vastgesteld inclusief de prijsklassen die gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Dit vormt de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt jaarlijks door het college herijkt en aangepast naar de actuele marktomstandigheden. Voor het overige blijft het kader zoals dat in de Woonagenda 2024-2028 staat ongewijzigd.

Om ook inwoners met een modaal/anderhalf modaal inkomen in de gemeente Epe te kunnen blijven huisvesten en voor hen nieuwbouwwoningen te realiseren, is het wenselijk daar vanuit het gemeentelijk beleid blijvend de focus op te leggen.

1. De motivering van de vraag om nieuwbouwwoningen

In de kaders voor woningbouwinitiatieven is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders de prijsklassen voor huur- en koopwoningen vaststelt. Als het gaat om de uitwerking van de kwalitatieve criteria (zie de Woonagenda), betreft dit de nadere concretisering daarvan.

In de kaders voor woningbouwinitiatieven zijn de kwalitatieve criteria opgenomen waaraan een vraag om een nieuwbouw moet voldoen:

- A. Een aanvraag om een woningbouwinitiatief moet voldoen aan het gestelde in paragraaf 2 (zie hieronder).
- B. Een vraag voor woningbouw wordt alleen in behandeling genomen als deze voorzien is van een uitgebreide en onderbouwde motivering. Dit geldt vanaf het eerste contactmoment met de gemeente Epe.

2. Waar wordt het programma gerealiseerd?

Bij nieuwe woningbouwlocaties geldt als basis transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding. Dit staat zo ook beschreven in de Omgevingsvisie. Dat gaat echter niet altijd op. Gezien onze woningbouwopgave zijn uitbreidingslocaties nodig om de volkshuisvestelijke opgave waar te kunnen maken.

Bij transformatie en inbreiding ligt in en rondom de centra de nadruk op het realiseren van appartementen. De aanleiding hiervoor is gelegen in de toenemende vergrijzing en de wens dicht bij de voorzieningen te huisvesten. Dergelijke appartementen zijn ook voor starters/jongeren geschikt en ook deze doelgroep wordt bediend bij transformatie.

Binnen het kernwinkelgebied in de centra van Epe en Vaassen (zie kaarten in de bijlage) draagt de transformatie van een pand bij aan de vitaliteit van de centra en de economische impact daarvan, zoals het behoud en versterken van de detailhandelsfunctie. Het accent van de transformatie is daarop gericht. In de kernwinkelgebieden van Epe en Vaassen bieden we ruimte voor woningen boven de winkels. Buiten het kernwinkelgebied is transformatie gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en vormt wonen het zwaartepunt. Daar ligt het accent op het voorkomen/tegengaan van leegstand/verpaupering.

De doelstellingen van het volkshuisvestelijk beleid uit de Woonagenda wordt vooral via in- en uitbreidingslocaties gehaald. Daar ligt de nadruk op grondgebonden woningen en de betaal- en beschikbaarheid daarvan. Bij transformatie ligt de nadruk op vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Doorstroming is daarbij een belangrijk motief, waardoor een verhuisketen ontstaat. Er zijn ook extra sociale huurwoningen nodig. Met de corporaties leveren we maatwerk per locatie.

3. Welke woningbouwcategorieën gelden bij transformatie, in- en uitbreiding?

A. Bij transformatie is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

1. Vanaf 6 tot en met 10 woningen

- a. Goedkope koop en/of middeldure koop: tenminste 50% van het aantal te realiseren woningen
- b. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- c. Het is toegestaan om de 50% goedkope koop en/of middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- d. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- e. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

2. Vanaf 11 woningen

Kernwinkelgebied:

- a. Goedkope en/of middeldure koop: tenminste 50%
- b. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- c. Het is toegestaan om de 50% goedkope koop en/of middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- d. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- e. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

Overige gebieden:

- a. Goedkope koop: tenminste 25%
- b. Middeldure koop: tenminste 25%
- c. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- d. Het is toegestaan om de 25% goedkope koop (deels) om te zetten in goedkope huur
- e. Het is toegestaan om de 25% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- f. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- g. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

3. Als het project (vanaf 6 woningen) uit huurwoningen bestaat, dan geldt:

- o Goedkope en/of middeldure huur: tenminste 75%

4. Tot en met 5 woningen geldt dit prijsklassenbeleid niet en wordt maatwerk geleverd

B. Bij inbreiding is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

1. Vanaf 6 tot en met 10 woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 60%

2. Vanaf 11 woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 25%
- d. Sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort
- e. Als om moverende redenen²² en na overleg met de corporatiesector blijkt dat het percentage sociale huur niet haalbaar is dan wordt het resterende deel van het te realiseren percentage van 35% benut voor goedkope koop
- f. Het is toegestaan om de 20% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- g. Het is toegestaan om de 25% dure koop (deels) om te zetten in goedkope, middeldure en/of dure huur
- h. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%

3. Tot en met 5 woningen geldt dit prijsklassenbeleid niet en wordt maatwerk geleverd.

C. Bij uitbreiding is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

Ongeacht het aantal woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 25%
- d. Sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort

²² Aan te tonen door de ontwikkelaar: Noodzaak en motivatie moeten worden aangetoond door middel van woononderzoek. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn: inpassing in omgeving, streven naar gevarieerde wijken (balans koop versus huur), druk op de leefbaarheid.

- e. Als om moverende redenen²³ en na overleg met de corporatiesector blijkt dat het percentage sociale huur niet haalbaar is dan wordt het resterende deel van het te realiseren percentage van 35% benut voor goedkope koop
- f. Het is toegestaan om de 20% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- g. Het is toegestaan om de 25% dure koop (deels) om te zetten in goedkope, middeldure en/of dure huur
- h. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%

Algemeen

Op grond van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht behoudt het college zich het recht voor af te wijken van voornoemde uitgangspunten als het handelen daarnaar onevenredig zou zijn in verhouding tot de na te streven doelen. Dit is het geval als sprake is van stedenbouwkundige uitgangspunten die van gemeentewege gesteld worden.

Prijsklassen koop en huur

Goedkope koopwoning, cat. 1	Dit is een koopwoning met een maximale koopprijs van € 275.000
Goedkope koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning met een maximale koopprijs van € 287.000
Middeldure koopwoning cat. 1	Dit is een koopwoning tussen de € 275.000 en € 370.000
Middeldure koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning tussen de € 287.000 en € 380.000
Dure koopwoning cat. 1	Dit is een koopwoning vanaf € 370.000
Dure koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning vanaf € 380.000
Goedkope (sociale) huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024) en is dus de prijsgrens van een sociale huurwoning
Middeldure (vrije sector) huurwoning cat. 1	Dit is een huurwoning met een huur die ligt tussen de liberalisatiegrens en een huur van € 1.157,95 per maand
Middeldure (vrije sector) huurwoning cat. 2	Dit is een huurwoning met een huur die ligt tussen de liberalisatiegrens en een huur van € 1.157,95 per maand
Dure (vrije sector) huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur vanaf € 1.157,95 per maand

1. Bij transformatie binnen het kernwinkelgebied geldt prijscategorie 2, bij alle overige woningbouwontwikkelingen geldt altijd prijscategorie 1
2. Bij transformatie geldt een verhoging van € 7.500, - per woning als sprake is van de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder, waarbij als voorwaarde de verplichting geldt dat de verkoop van de woning, inclusief de parkeerplek in de parkeerkelder betreft (eeuwigdurend en via een kettingbeding gekoppeld)
3. Bij transformatielocaties **in het kernwinkelgebied** van Epe en Vaassen dienen woningen altijd inclusief parkeerplaatsen verkocht te worden. Voor deze categorie geldt daarom dat bovengenoemde prijzen worden verhoogd met € 7.500 vanwege de ondergrondse parkeerplaats. In bovenstaande tabel staan de koopprijzen exclusief parkeerplaatsen genoemd. De parkeerplaatsen worden eeuwigdurend gekoppeld aan de woning.
4. Voor Nul op de Meter Woningen geldt een verhoging van € 12.750 bij koop en € 40 bij middeldure- en dure huur.

²³ Aan te tonen door de ontwikkelaar: Noodzaak en motivatie moeten worden aangetoond door middel van woononderzoek. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn: inpassing in omgeving, streven naar gevarieerde wijken (balans koop versus huur), druk op de leefbaarheid.

NB: Hogere hypotheeklasten worden gecompenseerd door lagere energiekosten en de mogelijkheid van een groene hypotheek.

4. Zelfbewoningsplicht

In de huidige vastgoedmarkt is het voor veel woningzoekenden niet gemakkelijk om aan een betaalbare woning te komen. Deze krapte doet zich momenteel vooral voor in het goedkopere en middeldure segment van de markt. Door het grote aantal 'starters' dat op zoek is naar woonruimte stijgen de prijzen snel en de verwachting is dat dit nog aanhoudt. De stijgende prijzen en het tekort aan woonruimte maakt ook dat er in deze markt winst te behalen is voor (particuliere) beleggers. Ter voorkoming van speculatie van woningen door met name beleggers geldt een zelfbewoningsplicht voor de goedkope en middeldure koopwoningen voor de duur van 5 jaar. Deze plicht wordt privaatrechtelijk via de (anterieure) overeenkomst opgelegd met een kettingbeding. De koper van een dergelijke woning legt zich vast om binnen 1 maand na oplevering van de woning zichzelf op het desbetreffende adres in te schrijven voor een vastgestelde termijn. Indien toch blijkt dat het gekochte niet door de eigenaar wordt bewoond is de eigenaar de gemeente een boete verschuldigd.

Er gelden uitzondering(en) bij echtscheiding, overlijden partner, verandering van werkkring, faillissement en medische redenen. Deze verplichting wordt opgenomen en uitgewerkt in de (anterieure) overeenkomst.



