

Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe - Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw -April 2020

In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019-2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop)[1]. Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt geactualiseerd (hoofdstuk 3). Tegelijk wordt daaraan toegevoegd (hoofdstuk 1 en 2) op welke wijze bij nieuwbouw daaraan invulling gegeven moet worden.

Met deze eerste actualisatie van het beleid worden de prijsklassen koop en huur dan ook gepreciseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de Woonagenda MIJN THUIS 2019-2023. In de agenda worden drie typen locaties onderscheiden (transformatie, in- en uitbreiding) en wordt invulling gegeven aan de gewenste woningbouw per type locatie. In deze eerste actualisatie van het beleid rondom nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe wordt nadere invulling gegeven aan het prijsklassenoverzicht koop en huur, waarbij een relatie gelegd wordt met de woningbouwsegmenten uit de Woonagenda. De aanleiding hiervoor is de toenemende druk op de woningmarkt als gevolg van een forse stijging van de woningprijzen, waardoor er weinig goedkope en middeldure koopwoningen te koop staan. Die tendens is ook in de gemeente Epe te zien. Dit heeft vooral consequenties voor woningzoekende met een modaal/anderhalf modaal inkomen. Voor deze groep wordt het steeds moeilijker een geschikte woning te vinden.

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 meer de focus op te leggen.

In deze eerste uitwerking wordt ingegaan op:

1. De motivering van de vraag om nieuwbouw van initiatiefnemers (zoals bedoeld in de onderdelen 1A en 1B van de kaders woningbouwinitiatieven 2019).
2. De prijsdifferentiatie in het woningbouwprogramma.

[1] Deze lijst is door burgemeester en wethouders vastgesteld. Daarin staat welke huur- en koopklassen de gemeente Epe hanteert, met de huur- en kooprijzen.

1. De motivering van de vraag om nieuwbouw

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

- A. In lijn van het gestelde in artikel 4.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet een vraag om woningbouw – in welk stadium dan ook – voorzien worden van een motivering, zoals bedoeld in de onderdelen 1A en 1B van de kaders woningbouwinitiatieven 2019. Met behulp van onderstaande link is de Woonagenda en zijn de kaders te raadplegen:
<https://www.epe.nl/document.php?m=8&fileid=58174&f=a49b862c566326717ef59fd31abe9fa5&attachment=0&c=29260> .
- B. Verder geldt dat de aanvraag om een woningbouwinitiatief moet voldoen aan het gestelde in paragraaf 2 (zie hieronder).
- C. 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. De motivering van de vraag om nieuwbouw

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.



2.1 Waar wordt het programma gerealiseerd?

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 senioren dichtbij de voorzieningen te huisvesten. Deze keuze betekent automatisch dat voor een evenwichtige woningverdeling in de woonwijken de nadruk ligt op grondgebonden woningen. Buiten de ring van de centra van Epe en Vaassen (zie bijgevoegde kaarten) is de inzet dan ook daarop gericht en een aanvraag om woningbouw zal moeten uitgaan van de realisatie van grondgebonden woningen.

Alleen voor sociale huur geldt hierop een uitzondering vanwege de specifieke volkshuisvestelijke taak van de corporatie om te voorzien in voldoende betaalbare woningbouw voor de haar doelgroepen.

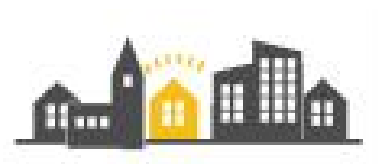
2.2 Welke woningbouwcategorieën gelden bij transformatie, in- en uitbreiding?

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



- Bij koop:
 1. Bij koop:
 - a. goedkope en/of middeldure koop: tenminste 50%
 2. Vanaf 10 woningen:
 - a. goedkope koop: tenminste 25%.
 - b. middeldure koop: tenminste 25%.
 - c. Bij nul op meter woningen (energieneutraal): tenminste 50% goedkope koop en/of middeldure koop
- Bij huur (ongeacht het aantal woningen):
 3. middeldure huur: tenminste 75%

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



1. Tot 10 woningen:
 - a. Bij koop: goedkope koop: tenminste 35%
 - b. Bij huur (niet sociale huur): middeldure huur: tenminste 75%
2. Vanaf 11 woningen:
 - a. sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort.
 - b. goedkope koop en/of middeldure koop: tenminste 35%.



- c. Als om moverende redenen 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 of goedkope koop.
3. Nieuwbouw is altijd energieneutraal.
- C *Bij uitbreiding is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:*



1. Ongeacht het aantal woningen:
 - a. Goedkope en/of middeldure koop: tenminste 25%
 - b. Sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort.
 - c. Als om moverende redenen 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.
2. Als gekozen wordt voor geheel of gedeeltelijke huur: tenminste 75% middeldure huur van het totale aantal huurwoningen.
3. Nieuwbouw is altijd energieneutraal.

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 te na te streven doelen. Dit is het geval als sprake is van stedenbouwkundige uitgangspunten die van gemeentewege gesteld worden.

3 Prijsklassen koop- en huur

Artikel

Goedkope koopwoning	Dit is een woning met een maximale koopprijs van € 200.000, -
Middeldure koopwoning	Dit is een koopwoning tussen de € 200.000, - en €275.000, -
Dure koopwoning	Dit is een koopwoning vanaf € 275.000, -
Betaalbare huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 737,14 prijspeil 2020) en is dus de prijsgrens van een sociale huurwoning
Middeldure huurwoning	Dit is een huurwoning die ligt tussen de liberalisatiegrens en een huur van € 950, -
Dure huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur vanaf € 950, -

De prijsklassen zoals genoemd zijn gebaseerd op gasloos bouwen, dat na 1 juli 2018 de norm is bij nieuwbouw.

Verduurzaming van woningen is meer dan alleen een woning die niet op het gasnet is aangesloten. Vandaar dat wij de V.O.N. prijs zoals hierboven is aangegeven verhogen op het moment sprake is van Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG, per 1 januari 2020 de wettelijke ondergrens) en bij Nul Op de Meter (NOM).*

Bij BENG kan de V.O.N. prijs met € 13.000, - worden verhoogd. Voor NOM geldt een verhoging van € 23.500, -.



*hogere hypotheeklasten worden gecompenseerd door een lagere energiekosten en de mogelijkheid van een groene hypotheek.

Epe, 21 april 2020

*Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, dhr. T.C.M. Horn
de secretaris, mw. C. Kats*