

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Oost Gelre 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre; gelezen het voorstel van 11 maart 2025 zaaknummer 12318-2025; gelet op artikel 160, eerste lid, onder e van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn,

Gezien het collegevoorstel “Aanpassing prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Oost Gelre 2025”;

besluit:

Artikel 1. Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Woning/prijscategorie	Omschrijving
Koop	
Koopwoning	De woning die voldoet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Sociale koop	Woningen met een maximale koopprijs van € 260.000 Vrij op naam (V.o.n.) (prijspeil 1-1-2025); Zijnde een complete en instapklare woning gereed voor bewoning (dus inclusief keuken*, badkamer*, verwarming en berging) gebaseerd op PMC 2 (zie bijlage) met een maximale gebruiksoppervlakte van 65 m ² op een kavel van ongeveer 100m ² . Doelgroep voor de sociale koopwoning zijn 1 of 2 persoonshuishoudens met een inkomen van maximaal 1,25 keer het DAEB inkomen (in 2025: € 69.270,--).
Betaalbare koop 1 Regio Achterhoek	Koopwoningen (starterswoning) met een maximale koopprijs tot € 305.000 (prijspeil 2025) Zijnde een complete en instapklare woning gereed voor bewoning (dus inclusief keuken*, badkamer*, verwarming en berging)
Betaalbare koop 2 Regio Achterhoek	Koopwoningen met een koopprijs tot maximaal de grens voor betaalbare koop regio Achterhoek zoals vastgelegd door de colleges in de regio achterhoek (€ 370.000 prijspeil 2025); Zijnde een complete en instapklare woning gereed voor bewoning (dus inclusief keuken*, badkamer*, verwarming en berging)
Betaalbare koop Rijks-norm	Koopwoningen met een koopprijs tussen de prijsgrens van betaalbare woningen regio Achterhoek en de grens die het rijk hanteert voor betaalbare woningen. In 2025 is dit tussen € 370.001 en € 405.000,-
Dure koop	Koopwoningen met een koopprijs vanaf de grens van betaalbare koopwoningen in de regio Achterhoek. Voor 2025 is dit: € 370.001,-
Huur	
Sociale huur	Woningen waarvan de rekenhuur (tot 144 WWS punten) maximaal het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag waarbij het mogelijk is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor 2025 bedraagt deze rekenhuur € 900,07.

Middenhuur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag is waarbij het mogelijk is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag en maximaal een huurbedrag dat behoort bij maximaal 186 punten in het Woning Waardering Stelsel (WWS). Voor 2025 is dit € 1.184,82 per maand.
Vrije sector huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan € 1.184,82 per maand

*of een realistische stelpost

Artikel 2. Indexering

De koopwoningen in de categorieën sociale koop (voor 2025: € 260.000) en betaalbare koop Regio Achterhoek 1 (voor 2025: € 305.000) en betaalbare koop Regio Achterhoek 2 (voor 2025: € 370.000) worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Rijk.

Artikel 3. Uitgangspunten woningbouwprogrammering Gemeente Oost Gelre

Voor de gemeente Oost Gelre geldt als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering de in tabel 1 opgenomen verdeling over de opgenomen prijscategorieën.

Tabel 1. Woningbouwprogrammering Oost Gelre 2025

66% Categorie Betaalbaar	28% Sociaal voor woningbouwplannen tot 2030 en 23% Sociaal voor plannen vanaf 2030.	Sociale huur (tot 144 punten WWS) 28% respectievelijk 23%
	38% Betaalbaar	Sociale koop → Voor 2025 € 260.000,- Middenhuur (tot 186 punten WWS) → Voor 2025 € 1.184,82 per maand)
		Betaalbare koop 1 Regio Achterhoek "Starterswoningen" → voor 2025 € 305.000
		Betaalbare koop 2 Regio Achterhoek (tot grens betaalbaar als benoemd in artikel 1 en 2 van deze beleidsregel) → voor 2025 € 370.000
34% Categorie vrije sector		Koopwoningen met een prijs tussen de betaalbaarheidsgrens regio Achterhoek en de Rijksnorm voor betaalbare koop → voor 2025 tussen € 370.001 en € 405.000
		Koopwoningen met een prijs vanaf de betaalbaarheidsgrens van het Rijk → Voor 2025: € 405.001
		Vrije sector huur (vanaf 187 punten WWS). In 2025 vanaf € 1.186 per maand) Invulling met woningen uit categorie "Betaalbaar" is ook mogelijk

Artikel 4. Toepassingsbereik

De gemeente Oost Gelre hanteert de in deze beleidsregel in artikel 3 opgenomen verdeling van prijs categorieën van de woningen als genoemd in artikel 1 als uitgangspunt voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van twintig of meer woningen conform de afspraken in de door de Raad vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal met Rijk en provincie Gelderland.

De 66% betaalbaar in de plannen kleiner dan 20 woningen dient te bestaan uit een mix van woningen uit de categorieën sociale huur/sociale koop en/of middenhuur en/of betaalbare koop regio Achterhoek

1 en 2. De samenstelling is mede afhankelijk van de kenmerken van de locatie van het woningbouwplan en de uitkomsten van de strategische verkenningen per kern.

Uitzonderingen op deze lijn zijn mogelijk voor plannen die een significante ruimtelijke kwaliteitswinst genereren of bijdragen aan het behoud van een monument.

De uiteindelijke onderverdeling wordt per project bepaald in overleg met de betrokken initiatiefnemer en wordt – mits goed onderbouwd – vastgelegd in de anterieure overeenkomst en na accordering door het college van B&W.

Artikel 5. Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking en is van toepassing op plannen waarbij de ter visie legging van de ontwerp planologische maatregel en/of het sluiten van een overeenkomst na die datum plaatsvindt, tenzij er andersluidende afspraken zijn gemaakt.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Oost Gelre 2025.
3. Deze beleidsregel wordt jaarlijks per 1 januari geactualiseerd vastgesteld op basis van de CPI-prijsindex van het rijk.

Vastgesteld in de vergadering van het college van B&W d.d. 24 maart 2025, zaaknummer 12318-2025,

Het college voornoemd,

de secretaris,

de burgemeester.

Toelichting

In deze beleidsregel wordt beschreven wat het uitgangspunt is voor de gemeente Oost Gelre bij het sluiten van anterieure overeenkomsten voor woningbouwontwikkeling.

Het is een nadere lokale invulling van de programmering uit de woonvisie en de Regionale Woondeal met Rijk en provincie Gelderland.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het collegevoorstel “Aanpassing prijsgrenzen en programmering woningbouw in de gemeente Oost Gelre” die 11 maart 2025 is vastgesteld in het college van B&W.