

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Berkelland 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland;

Gelet op de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een vitale regio" vastgesteld op 22-02-2024 door de gemeenteraad, artikel 160, eerste lid, onder e van de Gemeentewet, en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN:

Vast te stellen de:

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Berkelland 2025

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,- (prijsspeil 1-1-2025); Zijnde een complete en instapklare woning gereed voor bewoning (dus inclusief keuken*, badkamer*, verwarming en berging). 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,-).
Achterhoekse betaalbare koop	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 Rijk	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 maximaal 144 punten in het Woning Waardering Stelsel behoort met een maximum van 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 het onder Middenhuur genoemde maximum. Dit betreft 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 Achterhoekse betaalbare koop (voor 2025: € 370.000) worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Rijk. Voor indexatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop Rijk, volgen we de jaarlijkse indexatie van het Rijk.

Artikel 3. Uitgangspunten woningbouwprogrammering

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

Tabel 1. Woningbouwprogrammering Gemeente Berkelland 2025

UITGANGSPUNTEN WONINGBOUWPROGRAMMERING & PRIJZEN 2025		
66% Categorie Betaalbaar	28% ² Sociale huur	Sociale huur door een toegelaten instelling ¹ . Maximale huurprijs van € 900,07 per maand (Tot 144 punten WWS).
	38% Betaalbaar	Sociale koop (streven ca. 10%) Koopsom tot en met € 260.000,-.
		Middenhuur Huurprijs tot €1.184,82 per maand (Tot 186 punten WWS).
		Achterhoekse betaalbare koop Koopsom tot en met € 370.000,-
34% Categorie dure sector <i>Invulling met woningen uit categorie “Betaalbaar” is ook mogelijk.</i>		Dure koop Koopwoningen met een koopsom vanaf € 370.001,-. <i>Betaalbare koop Rijksnorm is € 405.000,- maar is niet van toepassing binnen de woningbouw-programmering Berkelland.</i>
		Vrije sector huur Huurprijs vanaf €1.184,82 per maand (Vanaf 187 punten WWS).
Genoemde prijzen zijn conform prijspeil 2025 en worden jaarlijks conform artikel 2 geïndexeerd		
1. Een toegelaten instelling is een woningcorporatie die door de overheid erkend is om sociale huurwoningen te beheren en te verhuren. Deze instellingen moeten voldoen aan specifieke regels en voorwaarden die zijn vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Woningwet.		
2. 28% Sociale huur voor woningbouwplannen t/m 2030 en 23% sociale huur voor plannen vanaf 2031. Het afnemen van het percentage sociale huur wordt ingevuld met woningen uit de betaalbare categorie.		

Artikel 4. Toepassingsbereik

De gemeente Berkelland 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 20 of meer woningen conform de afspraken in de door de raad vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal met het Rijk en de provincie Gelderland.

Bij kleinere plannen (<20 woningen) is maatwerk mogelijk en kijken we gezamenlijk (gemeente en initiatiefnemer) wat mogelijk en wenselijk is in de betreffende kern en op de betreffende locatie. Hierbij is de hoofdindeling 66% betaalbaar (bestaande uit een gezonde mix van woningen uit de categorieën sociale huur/sociale koop en/of middenhuur en/of Achterhoek betaalbare koop) en 34% vrije sector zoveel mogelijk het uitgangspunt. De gemeente voert hierin regie.

De uiteindelijke onderverdeling wordt per project bepaald in overleg met de gemeente en de betrokken initiatiefnemer. De afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke ter accordering wordt aangeboden aan het college.

Artikel 5. Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Berkelland 2025.
3. Deze beleidsregel wordt jaarlijks per 1 januari geactualiseerd vastgesteld op basis van de CPI-prijsindex van het rijk.

15 juli 2025,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

*de secretaris,
drs. J. Jonker*

*de burgemeester,
drs. J.H.A. van Oostrum*