

College van Burgemeesters en Wethouders van
de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Briefnummer: 191083-C09b
Betreft: Toelichting woningbouwprogramma
Behandeld door: P.L. (Pleun) Homveld en ing. M.J.M. (Maurice) Geerdink
Datum: 07 januari 2025
Project: Herontwikkeling Plan Florijn aan de Dorpstraat 14 te Geesteren

Geachte college van Burgemeesters en Wethouders,

Naar aanleiding van ons schrijven van 11 december 2024 en de bespreking op 17 december 2024, is ons verzocht om een nadere toelichting te geven op het woningbouwprogramma van fase 1 en fase 2, inclusief de bijbehorende prijssegmenten.

Prijssegmenten

Voor de aankoop van een woning binnen 'Plan Florijn' hanteren wij 3 prijssegmenten:

1. *Betaalbare starterswoningen:* maximaal v.o.n.-koopsom van 75% van de NHG-norm exclusief meefinancieren energiebesparende maatregelen. Prijspeil 2024: €326.250,- (met mogelijkheid tot prijsindexatie conform NHG-norm).
2. *Betaalbare koop:* maximaal v.o.n.-koopsom conform de betaalbaarheidsgrens van de regio Achterhoek exclusief meefinancieren energiebesparende maatregelen. Prijspeil 2024: €355.000,- (met mogelijkheid tot prijsindexatie conform NHG-norm).
3. *Vrije sector*

Oorspronkelijk was het plan om voor het segment 'betaalbare koop' de landelijke NHG-norm aan te houden. Om beter aan te sluiten bij de betaalbaarheidsgrens zoals beschreven in de regionale woonagenda Achterhoek en woondeal Achterhoek, hebben wij ervoor gekozen om deze regionale grens als uitgangspunt te nemen. Hiermee wijken wij af van de landelijke norm, maar sluiten we beter aan bij de specifieke behoeften van de regio. Het is zeer uitdagend om voor dit prijspeil degelijk, duurzaam en mooi te kunnen bouwen. Prijsindexatie is derhalve onontbeerlijk.

Woningtypering

In fase 1 worden 29 woningen gerealiseerd met de volgende verdeling:

- 10 rijwoningen, waarvan:
 - 4x huurwoningen conform maximale huurprijs gelijk aan de sociale huur
 - 6x starters- koopwoning: betaalbare starterswoning
- 12 2-onder-1 kapwoningen, waarvan:
 - 4x seniorenwoning: betaalbare koop
 - 8x 'regulier': betaalbare koop
- 7 vrijstaande woningen, waarvan:
 - 7x vrije sector

Velp	Reigerstraat 30k	6883 ES Velp	☎ 026 – 261 98 97
Enschede	Colosseum 65, kantoorruimte 0.63	7521 PP Enschede	☎ 053 – 203 04 40
Epe	Oenerweg 12	8161 PM Epe	☎ 0578 – 21 50 34

In fase 2 worden 15 woningen gerealiseerd met de volgende onderverdeling:

- 7 rijwoningen, waarvan:
 - 5x starters-koopwoning; betaalbare starterswoning
 - 2x betaalbare koop
- 6 2 onder 1 kapwoningen, waarvan:
 - 4x seniorenwoning; betaalbare koop
 - 2x vrije sector
- 2 vrijstaande woningen, waarvan:
 - 2x vrije sector

Woningbouwprogramma

Onderstaande tabel biedt een overzicht van het totale woningbouwprogramma, inclusief woningtype, prijssegment en beoogde doelgroep voor fase 1, fase 2 en beide fasen samen. Via ProWonen worden vier woningen in de sociale huur aangeboden, welke vallen onder het segment 'betaalbare starterswoningen'.

Woningbouwprogramma fase 1				
Aantal	Type	Prijssegment	Aandeel	Doelgroep
10	Rijwoningen	Betaalbare starterswoningen	34 %	Starters
12	2 onder 1 kap	Betaalbare koop	41 %	Regulier en senioren
7	Vrijstaand	Vrije sector	24 %	Regulier en levensloopbestendig
29			100 %	

Woningbouwprogramma fase 2				
Aantal	Type	Prijssegment	Aandeel	Doelgroep
5	Rijwoningen	Betaalbare starterswoningen	33 %	Starters
6	Rijwoning (2x) en 2 onder 1 kap (4x)	Betaalbare koop	40 %	Regulier en senioren
4	2 onder 1 kap (2x) en vrijstaand (2x)	Vrije sector	27 %	Regulier en levensloopbestendig
15			100 %	

Woningbouwprogramma fase 1 en 2				
Aantal	Type	Prijssegment	Aandeel	Doelgroep
15	Rijwoningen	Betaalbare starterswoningen	34 %	Starters
18	Rijwoning (2x) en 2 onder 1 kap (16x)	Betaalbare koop	41 %	Regulier en senioren
11	2 onder 1 kap (2x) en vrijstaand (9x)	Vrije sector	25 %	Regulier en levensloopbestendig
44			100 %	

Betaalbaarheidsgrens

In het principebesluit van 26 juli 2023 is een voorwaarde opgenomen over de prijssegmenten van de woningen in fase 1:

"Voorwaarde is dat de maximale v.o.n.-prijs van starterswoningen 75% van de NHG-norm (nu €303.750,-) is en dat de maximale v.o.n.-prijs van de twee-onder-een-kapwoningen conform de landelijke betaalbaarheidsgrens is (nu €355.000,-)."

Met ons voorstel voldoen wij aan deze voorwaarden. Bovendien sluiten wij aan bij de regionale betaalbaarheidsgrens, wat een verbetering is ten opzichte van de landelijke norm.

Wij houden ons aan het streven vanuit de Woondeal om minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar aan te bieden. Dit geldt zowel voor fase 1 als fase 2. Een derde van de woningen valt binnen de categorie betaalbare starterswoningen en een derde deel valt binnen de categorie betaalbare koop. Hierdoor wordt in totaal meer dan twee derde van de aangeboden woningen

binnen de betaalbaarheidsgrens gerealiseerd. Voor fase 1 bedraagt dit aandeel 75%, voor fase 2 is dit 73%, en voor beide fasen samen blijft dit eveneens 75%.

Aanpassing van het woningbouwprogramma

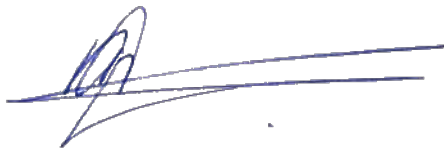
Het voorgestelde woningbouwprogramma kan in onderling overleg worden aangepast. Een mogelijke optie is om (een deel van de) starterswoningen aan te bieden tegen een verkoopprijs van maximaal €250.000,-. Dit betreft een extra categorie binnen het aanbod van betaalbare koopwoningen zoals beschreven in de woonagenda. Gezien de huidige marktomstandigheden is dit echter niet haalbaar zonder aanvullende financiële ondersteuning. Indien de gemeente bereid is om bijvoorbeeld de kosten voor de aanleg van infrastructuur voor haar rekening te nemen, kan dit scenario worden overwogen. De verkoopprijs voor een aantal eenheden is dus mogelijk maar deze dienen dan gesubsidieerd te worden conform artikel 5.3 van de Woondeal Achterhoek 2022-2030.

We voldoen hiermee bijna 1 op 1 aan de wensen vanuit de woondeal en bovendien lossen we daarmee eindelijk deze stagnerende transformatielocatie op.

Vertrouwende op u positieve medewerking.

Met vriendelijke groeten, namens A.E. Florijn, W.H. Florijn en Geesterens Belang,

conStabiel | Adviseurs in Bouwtechniek



ing. M.J.M. (Maurice) Geerdink