

Van: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 27-05-2024 10:23

Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: betaalbaarheidsgrens.docx

Prima stuk.

Een paar kleine puntjes op de "i".

Met vriendelijke groet,

[redacted]

cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Afspraken Betaalbaarheidsgrens

Ten behoeve van het bepalen van de betaalbaarheidsgrens stellen wij het volgende voor:

De grens van betaalbaarheid wordt nu gesteld op 355.000 VON (prijspeil 1-1-2024). Deze grens en de aanvullende grenzen 250.000 VON en 280.000 VON mogen geïndexeerd worden met CPI (alle huishoudens). De indexering wordt toegepast vanaf 1-1-2024 tot het moment van in verkoop gaan van de woningen.

Bij het vaststellen van het plan, het bijbehorende programma en het ontwikkelcontract worden voor de betaalbare woningen (t/m 355.000 VON) de volgende zaken vastgesteld:

- De VON-prijs.
- Het vaststellen tot welk categorie (maximale VON-prijs) de woning behoort.
- Het type woning en de grootte van woning.

Onder de VON-prijs valt in ~~de~~ ieder geval, dat een woning is voorzien van een keuken, badkamer, ~~en~~ WC en technische installaties (verwarming).

De aldus vastgelegde VON-prijzen mogen geïndexeerd worden met de bouwkostenindex (BDB) vanaf 1-1-2024 t/m het moment van in verkoop gaan van de woning. De bovengrens is de met CPI-index geïndexeerde betaalbaarheidsgrens van 355.000 VON.

Antispeculatiebeding

De gemeente heeft ~~ook~~ een antispeculatie-beding voor de betaalbare woningen. Hierin is vastgelegd dat bij verkoop van de woning (binnen vijf jaar) het verschil tussen koopprijs destijds en verkoopprijs heden "afgeroomd" wordt. De methodiek ~~is~~ omschreven in dit specifieke artikel. Het te verrekenen bedrag komt ten goede aan de gemeente. De ontwikkelaar heeft ~~echter~~ recht op een deel van dit bedrag als een woning is gerealiseerd/verkocht ~~moet worden~~ voor de maximale VON-prijs (355.000 VON plus CPI-index) terwijl de met BDB-index geïndexeerde VON-prijs hoger ligt dan de gemaximeerde verkoopprijs (355.000 VON plus CPI-index). De ontwikkelaar heeft dan recht op het verschil ten opzichte van de gemaximeerde verkoopprijs (355.000 VON plus CPI-index).

Rekenvoorbeeld 1

Woning wordt gecontracteerd voor 300.000 VON (prijspeil 1-1-2024)

Woning wordt op 1-1-2026 verkocht voor 320.000 VON.

Conclusie: woning blijft binnen de grens van 355.000 VON (plus CPI-index) en stel dat de BDB-index over twee jaar 10% is, dan past de verkoopprijs ook binnen de gemaakte afspraken over de indexering.

Bij "afroming" is het te verrekenen bedrag voor 100% voor de gemeente.

Rekenvoorbeeld 2

Woning wordt gecontracteerd voor 350.000 VON (prijspeil 1-1-2024). Inclusief 10% BDB-index zou ~~de~~ woning verkocht kunnen worden voor maximaal 385.000 VON. De grens is echter 355.000 VON plus CPI-index. Stel dat deze CPI-index 5% is, dan zou de maximale verkoopprijs 355.000 plus 5% is 372.750 mogen bedragen.

De ontwikkelaar moet dus een "korting" geven van (385.000 minus 372.750 is 12.250 euro. De korting wordt met de ontwikkelaar verrekend bij een eventuele afroming.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen