Memo

Datum : Vrijdag 15 maart 2024

Aan : De gemeenteraad van Arnhem

Van : Cathelijne Bouwkamp

Betreft : Bestemmingsplan Raapopseweg 1

Tijdens de raadsvergadering van 6 maart 2024 heeft wethouder Bouwkamp toegezegd in een memo aan de raad te verduidelijken wat de prijzen zijn van de koopwoningen in de vrije sector, inclusief de manieren waarop de raad hier op kan sturen.

Inleiding

Voor woningen in de sociale huur en middeldure huur worden de huurprijzen door het Rijk vastgesteld op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) door middel van een puntensysteem.
Voor de betaalbare koopwoningen wordt de prijs ook landelijk vastgesteld. De betaalbaarheidsgrens is in 2023 geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

De prijzen voor betaalbare woningen worden jaarlijks geïndexeerd door het Rijk.

Mogelijkheden gemeenteraad sturen op verkoopprijzen in de vrije sector koopwoningen

Voor de vrije sector koopwoningen worden de prijzen niet vastgesteld, deze prijzen zijn onderhevig aan ontwikkelingen in de samenleving en de woningmarkt. De gemeenteraad heeft juridisch geen mogelijkheden om te sturen op prijzen van de vrije sector koopwoningen.

Voor het bestemmingsplan geldt het volgende:

Overgangsrecht
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Goede ruimtelijke ordening
De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening). De regels in een bestemmingsplan moeten ruimtelijk relevant zijn. Dit betekent dat de regels die gesteld worden moeten gaan over de ruimtelijke effecten van een plan. De prijs van woningen of dat een woning huur of koop is, is in de basis ruimtelijk niet relevant.

Woningbouwcategorieën
In het bestemmingsplan kunnen regels opgenomen worden over woningbouwcategorieën (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening). De regels ten aanzien van woningbouwcategorieën mogen uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. De woningbouwcategorieën waarvoor dit

mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd. Dit zijn sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middel dure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap (art. 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening).

Er kunnen geen andere categorieën woningbouw in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Het is dus ook niet mogelijk om een categorie vrije sector koop met maximumprijs toe te voegen.

Prijzen koopwoningen vrije sector koopwoningen aan de Raapopseweg 1

Voor de ontwikkeling aan de Raapopseweg 1 (max 125 woningen) is de volgende verdeling denkbaar.

Aantal	**Programma**	**Prijzen**
37 (30%)	Sociale huurwoningen	Volkshuisvesting (puntentelling)
25 (20%)	Betaalbare koop appartementen	Betaalbaarheidsgrens Rijksoverheid, prijspeil 2024 € 390.000,- VON
12	160 m2 Stadsvilla's	€ 600.000 - € 750.000 VON
19	65-90 m2 appartementen	€ 350.000 - € 500.000 VON
19	90 - 120 m2 appartementen	€ 475.000 - € 700.000 VON
13	120 - 150 m2 appartementen	€ 650.000 - € 850.000 VON

Let op: De prijzen voor de vrije sector koopwoningen zijn indicatief, de prijzen zijn prijspeil 1 januari 2024 en onderhevig aan marktomstandigheden. Voor de vrije sector koopwoningen is geen prijsplafond van toepassing. Ter Steege is vrij om doelgroepen en passende marktconforme prijzen te hanteren.