

Bijlage 10 bij selectieleidraad: Eisen op het gebied van woningbouwprogramma

Het is van groot belang dat in de gemeente Ede, en zo ook in Otterlo, een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd wordt.

Hieronder is opgenomen wat wordt verstaan onder de verschillende woningbouwcategorieën.

Definities woningbouw categorieën

Woningbouwcategorie	Prijsgrens
Koop	
Sociale koop laag/koopgarant	Koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juni 2023', ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023, in deel 86396, nummer 41 (Sociale koopwoning Koopgarant) met een maximale koopprijs van € 275.000 v.o.n. (prijspeil 1-1-2024)
Sociale koop hoog	Koopwoning, inclusief keuken en badkamer, zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (€ 390.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024), met uitzondering van koopwoningen die vallen binnen de categorie Sociale koopwoning laag
Bereikbare koop	Koopwoning met een koopprijs tussen de prijsgrens van Sociale koop hoog en de ondergrens van de categorie Dure koopwoning (€ 390.000 - € 450.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024)
Dure koop	Koopwoning met een koopprijs boven de grens van de categorie 'Bereikbare koopwoning' (> 450.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2024);
Dure huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan €1123,13 per maand (prijspeil juli 2023)

Voor het project Weversteeg te Otterlo is in de bestemmingsplanregels opgenomen hoeveel procent van de te bouwen woningen in de woningbouw categorieën *Sociale huur*, *Sociale koop laag*, *Sociale koop hoog* en *Middenhuur* moeten vallen. Tevens zijn in deze bijlage de overige categorieën voor de gronduitgifte in percentages aangeduid. Zie hiervoor de tabel in dit document. Het betreft minimale percentages op basis van het totale aantal woningen binnen het project Weversteeg: Woongebied - 1 (20 stuks) en Woongebied - 2 (door ontwikkelaar te bepalen, maximaal 43) en de verlaatllocatie (8 stuks) (in totaal max. 71 woningen).

Om van percentages tot aantallen te komen in deze gronduitgifte, is de verdeling van de bestemmingsplanvlekken met de functie *Wonen* in het bestemmingsplan van belang (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301>). Zie hiervoor de volgende afbeelding.



Deze gronduitgifteprocedure betreft Woongebied - 2 (twee kwadranten).

De woningbouwprogrammering

De programmering waaraan voldaan dient te worden in Woongebied - 2 is in de laatste kolom van onderstaande tabel weergegeven.

Woningbouwprogramma voor totaalplan Weversteeg (Woongebied - 1 en Woongebied - 2) incl. verlaatlocatie aan de Sportlaan (huidige sporthal)			Aantal woningen per categorie in Woongebied - 2 overeenkomstig de Planregels Bestemmingsplan 17.5 Woningbouwprogrammering
60% Categorie Betaalbaar	45% Sociaal laag	30% Sociale huur	0: de sociale huur woningen bevinden zich in Woongebied - 1 i.c.m. de verlaatlocatie die beide buiten deze uitgifte vallen.
		15% Sociale koop laag in Koopgarant constructie	Het aantal woningen dat in gebruik moet worden genomen als sociale koopwoning laag in Woongebied - 2, mag <u>niet minder</u> bedragen dan de uitkomst van onderstaande berekening onder C: A) Totaal aantal woningen binnen Woongebied 1 (zijnde 20) + Totaal aantal woningen binnen Woongebied 2 B) Uitkomst A vermeerderd met 8 C) Uitkomst B x 0,15, waarbij de uitkomst op een heel getal naar boven wordt afgerond.
	15% Sociaal Hoog	5% Middenhuur	0: de midden huur woningen bevinden zich in Woongebied - 1.
		10% Sociale koop hoog	Het aantal woningen dat in gebruik moet worden genomen als sociale koopwoning hoog in Woongebied - 2, mag <u>niet minder</u> bedragen dan de uitkomst van onderstaande berekening onder C: A) Totaal aantal woningen binnen Woongebied 1 (zijnde 20) + Totaal aantal woningen binnen Woongebied 2 B) Uitkomst A vermeerderd met 8 C) Uitkomst B x 0,1, waarbij de uitkomst op een heel getal naar boven wordt afgerond.
10 % Bereikbaar		Bereikbare koopwoningen <i>Invulling met woningen uit de categorie Betaalbaar is ook mogelijk</i>	Het aantal woningen dat in gebruik moet worden genomen als bereikbare koopwoning in Woongebied - 2, mag <u>niet minder</u> bedragen dan de uitkomst van onderstaande berekening onder C: A) Totaal aantal woningen binnen Woongebied 1 (zijnde 20) + Totaal aantal woningen binnen Woongebied 2 B) Uitkomst A vermeerderd met 8 C) Uitkomst B x 0,1, waarbij de uitkomst op een heel getal naar boven wordt afgerond.
Categorie Vrije keuze			Het overige aantal woningen mag in deze categorie vallen.