

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: 4868190
Datum: 19 december 2023
Betreft: Vaststellen maximale koop- en huurprijzen 2024 bij nieuwbouw

Beste leden van de gemeenteraad,

De gemeente Apeldoorn wil zorgen voor nieuwbouw van woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met lage, midden en hoge inkomens. We maken daarom onderscheid in goedkope, middeldure, dure woningen. Jaarlijks passen we volgens een vaste systematiek de hoogte van de maximale koop- en huurprijzen aan. Dit doen we om aan te sluiten op de actualiteit en de uitgangspunten van ons woonbeleid. De maximum huur voor sociale huur en maximum v.o.n.-prijs voor middeldure koop worden door de rijksoverheid vastgesteld. In deze brief informeren wij u hier over.

Duidelijkheid

Door jaarlijks de prijzen te actualiseren sluiten we met onze prijsniveaus zo dicht mogelijk aan op de actuele situatie op de woningmarkt. Dit biedt de beste garanties om woningbouwprojecten tot stand te brengen van voldoende kwaliteit en zorgt voor de juiste prijs-kwaliteit verhouding in de nieuwbouw. Het vaststellen van de maximale koop- en huurprijzen doen we om daarmee de betaalbaarheid van nieuwbouw voor de verschillende inkomensgroepen zoveel mogelijk te garanderen. Door jaarlijks de prijzen te actualiseren geven we duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Dat komt de voortgang van de woningbouw ten goede.

Uitgangspunten gemeente

We onderscheiden vier prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen:

1. Goedkoop: betaalbaar voor lage inkomens (tot inkomensgrens sociale huur¹)
2. Middelduur-1: betaalbaar voor lage midden inkomens (tot anderhalf keer modaal²)
3. Middelduur-2: betaalbaar voor hoge midden inkomens (tot twee keer modaal)
4. Duur: betaalbaar voor hoge inkomens (vanaf twee keer modaal)

We bepalen voor koopwoningen de maximale v.o.n.-prijzen aan de hand van de maximale financieringslast die hoort bij het huishoudensinkomen. Daarvoor maken we gebruik van de financieringslasttabellen van het NIBUD. Deze worden door de hypotheekverstrekkers gebruikt voor de toetsing van aanvragen en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

- We gaan uit van 100% financiering. In de praktijk zal er een veel gevarieerder beeld zijn van de financieringsmogelijkheden van huishoudens. Sommige huishoudens hebben spaargeld en in veel gevallen zullen doorstromers vanuit een koopwoning de overwaarde van hun huidige woning in kunnen zetten.

¹ In 2024: €47.699 voor een éénpersoonshuishouden en €52.671 voor een meerpersoonshuishouden (ministerie BZK)

² In 2024: een modaal inkomen is €42.236 bruto per jaar (CPB)

- We hanteren voor 2024 een rentepercentage van 4,1%. Dat is op dit moment een gangbare rente voor een hypotheek met een looptijd van 10 jaar, voor een nieuwbouwwoning. Nieuwbouw woningen zijn per definitie zeer energiezuinig, omdat ze wettelijk moeten voldoen aan BENG-eisen voor duurzaam bouwen. Zij hebben label A+++. Veel hypotheekverstrekkers hanteren een rentekorting voor nieuwbouwwoningen.
- De algemene verwachting is dat de rente in 2024 niet hoger wordt. Verschillende hypotheekverstrekkers geven aan dat een (lichte) daling het meest waarschijnlijk is.
- Voor zeer energiezuinige woningen en Nul-op-de-meter woningen (label A++++ resp A++++ met garantie) gaat het NIBUD er vanuit dat de v.o.n.-prijs €10.000 resp. €20.000 hoger mag liggen dan voor een A+++ woning. Deze woningen hebben een nog lager, of geen energieverbruik. Daarom is er meer financieringsruimte voor de hypotheek.

Grenzen vanuit het rijksbeleid

Onze gemeentelijke beleidsvrijheid is beperkt, omdat de rijksoverheid een aantal grenzen vaststelt waar wij ons aan moeten houden. Dit geldt voor:

- Maximale kale huurprijs van een sociale huurwoning €879,66 / maand
- Maximale kale huurprijs van een middeldure huurwoning €1.123,13 / maand³
- Maximale koopprijs van een middeldure koopwoning €390.000 v.o.n.⁴

Maximale koop- en huurprijzen 2024

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we tot de volgende prijzen voor 2024:

Maximale koop- en huurprijzen per segment per 1-1-2024

	Goedkoop	Middelduur-1	Middelduur-2	Duur
maximale v.o.n.-prijs	€ 250.000	€300.000	€390.000	boven €390.000
maximale kale huurprijs	€879,66	€1.000,00	€1.123,13	boven €1.123,13

Noot 1: heeft een woning een label A++++ of label A++++ met garantie, dan ligt de maximale v.o.n.-prijs €10.000 respectievelijk €20.000 hoger dan de hierboven gepresenteerde v.o.n.-prijzen voor woningen die voldoen aan de wettelijke minimeis van BENG bij nieuwbouw. De maximale kale huurprijs ligt bij een A++++ woning €50 per maand hoger. Dit geldt uitsluitend bij middelduur-1 en middelduur-2.

Noot 2: de genoemde prijzen zijn exclusief de koop- of huurprijs van parkeerplaats.

Noot 3: een betaalbare woonwagendplaats heeft een maximale v.o.n.-prijs van €59.000 en is gelijk aan de NHG-kostengrens 2024

Opmerkingen en kanttekeningen

- *Goedkope koopwoningen.* Voor het bepalen van de maximale v.o.n.-prijs gaan we uit van de maximale financieringslast bij de inkomensgrens voor de sociale huur. We zijn uitgegaan van de inkomensgrens voor een meerpersoonshuishouden, dat is €52.671 bruto per jaar⁵. Daar hoort een maximale financieringslast van €248.010 bij.
- Wat voor woningen kunnen in het goedkope koopsegment gebouwd worden? Uitgaande van de bandbreedte in marktprijzen per m² GO varieert de grootte van een nieuwbouwwoning in het goedkope segment rond 50 m² GO. Dit zijn kleine woningen geschikt voor 1-

³ Die is de maximale huurprijs sinds 1-7-2023 voor een woning met 186 WWS-punten. In het voorstel Wet betaalbare huur wordt dit voorgesteld als bovenkant voor de middenhuur. Voor nieuwbouw zit in het wetsvoorstel een opslag van 10% voor woningen die in 2024 en 2025 worden opgeleverd. Ook staat in het wetsvoorstel dat per 1-7-2024 deze maximale huur wordt aangepast. Invoering van de wet wordt niet voor 1-7-2024 voorzien. Vooralsnog hanteren we €1.123,13 als bovengrens. We voorzien een stijging per 1-7-2024 naar ongeveer €1.250 per maand.

⁴ Tot 2022 volgde de rijksoverheid voor de bovengrens voor een middeldure koopwoning de NHG-kostengrens. Vanuit betaalbaarheidsoverwegingen heeft de minister in 2023 besloten de bovengrens te bevroren op de NHG-kostengrens van 2022, toen €355.000, en die jaarlijks te indexeren aan de CPI. Voor 2024 is de grens €390.000 v.o.n.

⁵ Dat is voor een éénpersoonshuishouden €47.699 bruto per jaar. De maximale financieringslast is dan €227.430

persoonshuishoudens volgen de PMC's uit de Woonstandaard 3.0. Een appartement vanaf 50m² is volgens de Woonstandaard 3.0 ook geschikt voor 2-persoonshuishoudens.

- Middelduur-1. We zijn hier voor een koopwoningen uitgegaan van een huishoudensinkomen van anderhalf keer modaal. Dat ligt in 2024 op €63.354 bruto per jaar. Voor een huurwoning hebben we gekozen voor een huurprijs tussen de maximale prijs voor een goedkope en een middeldure huurwoning in.
- Middelduur-2. De grens voor huur- en koopwoningen is door de rijksoverheid vastgesteld. Hanteren we onze uitgangspunten m.b.t. financiering dan is deze koopwoning betaalbaar voor huishoudens met een inkomen van 1,8 keer modaal. Dat komt overeen met ons doelstelling dat deze woningen betaalbaar moeten zijn voor inkomens tot twee keer modaal.

De woningnood is nog steeds hoog, ook in Apeldoorn. Maar Apeldoorn ontwikkelt en dat is goed nieuws. Wij gaan ervan uit dat we met deze actualisatie van de maximale koop- en huurprijzen de nodige duidelijkheid creëren zodat Apeldoorn aantrekkelijk blijft om te bouwen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 19-12-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door Ton Heerts
op 19-12-2023

A.J.M. Heerts