

## Burgemeester & wethouders

**Datum 2 april 2024**

### Onderwerp

Indexeren prijspeil woningcategorieën woon(zorg)visie

### Wij willen

Het prijspeil van de verschillende woningcategorieën in de woon(zorg)visie marktconform houden en laten aansluiten op algemeen gehanteerde prijsniveaus.

### Wij besluiten

1. Het prijspeil van de woningcategorieën in figuur 9, blz. 17 van de woon(zorg)visie te indexeren naar het volgende prijspeil:

Prijscategorie	Huidig prijspeil 2022	Nieuw prijspeil 2024
Sociale huur tot liberalisatiegrens	Tot € 763,47 p.m.	Tot € 879,66 p.m.
Middenhuur	€ 763,47 - € 1.000,- p.m.	€ 879,66 - € 1.123,- p.m.
Goedkope koop	Tot € 250.000,-	Tot € 275.000,-
Betaalbare koop	€ 250.000,- - € 355.000,-	€ 275.000,- - € 390.000,-
Dure koop	€ 355.000,- +	€ 390.000,- +

2. De raad te informeren over de indexatie van de bovenstaande prijspeilen.

### Want

1. Het nieuwe prijspeil sluit aan op het actueel algemeen gebruikte prijspeil en de huidige markt.  
*De woningmarkt is sinds de vaststelling van de woon(zorg)visie veranderd, net als het inkomensniveau en leenvoorwaarden van de doelgroepen die in de woon(zorg)visie zijn opgenomen. Daarnaast zijn de bouwkosten in dezelfde periode gestegen, wat direct invloed heeft op de gehanteerde V.O.N. prijzen. De oude prijzen kunnen ervoor zorgen dat ontwikkelaars en aannemers hun vastgoedexploitatie niet meer rondkrijgen en daardoor terughoudend met hun plannen zullen zijn. Dit zorgt voor vertraging en dat is juist waar de woningmarkt geen baat bij heeft. Daarnaast sluiten de nieuwe prijspeilen aan op actuele wetgeving.*
2. De raad heeft de woon(zorg)visie vastgesteld.

### Maar

Het prijspeil gaat door de indexering omhoog terwijl we voor met name de doelgroep starters betaalbaarheid nastreven. In de praktijk is het lastig haalbaar gebleken om kwalitatieve nieuwbouw te realiseren onder het prijspeil 2022 van €250.000,-, daarom het advies om dit prijspeil te verhogen ondanks de druk op de betaalbaarheid.

## Achtergrond

In de woon(zorg)visie is onderstaande tabel opgenomen: (kooprijzen zijn V.O.N.).

Figuur 9: Nieuwbouwprogramma

Prijscategorie:	%:	Doelgroep (primair niet exclusief):
Sociale huur tot liberalisatiegrens (prijspeil 2022; €763,47 p.m.).	30%	Senioren en specifieke doelgroepen (bijv. statushouders, uitstroom uit MO/BW* etc.) met name nabij voorzieningen en waar passend.
Middenhuur (€763,47 tot €1.000 p.m.).	15%	Senioren, starters en enkele specifieke doelgroepen (bijv. arbeidsmigranten).
Goedkope koop (tot €250.000).	5%	Starters.
Betaalbare koop tot NHG grens 2022 (€250.001 tot €355.000).	15%	Starters en jonge gezinnen.
Duurdere koop (€355.000+).	35%	Senioren/jonge gezinnen die doorstromen en binden nieuwe huishoudens aan Hoogeveen.

\* Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

### Sociale huur tot liberalisatiegrens

Deze wordt elk jaar landelijk geïndexeerd. De liberalisatiegrens van 2024 is verhoogd naar € 879,66 per maand.

### Middenhuur

In het kader van het wetsvoorstel (Wet betaalbare huur) over regulering van de middenhuur is als grens 187 WWS punten opgenomen op dit moment. In 2024 is de maximale huur van 186 WWS punten € 1.123,- per maand. Vanwege verwachte toekomstige wetgeving (1 juli 2024) is het goed om dit prijspeil aan te sluiten.

### Goedkope koop

De goedkope koop is met name bedoeld voor starters. Deze doelgroep wordt, volgens de nieuw vast te stellen verordening starterslening van Hoogeveen, als volgt omschreven: *de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt. Bij twee aanvragers ten aanzien van dezelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.* Op basis van dezelfde verordening is de hoogte van de aankoop prijs in het kader van de starterslening als volgt gemaximeerd: *voor de aankoop van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Hoogeveen, waarvan de aankoop prijs inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan 65% van de op dat moment geldende koopgrens van de Nationale Hypotheekgarantie NHG.*

De koopgrens van de NHG in 2024 is € 435.000,-. Dit betekent dat een woning die een starter zou kunnen kopen, mede dankzij een starterslening van max. € 30.000,-, niet meer dan € 282.750,- (incl. k.k. of V.O.N.) mag kosten in 2024. De prijs voor een goedkope nieuwbouwwoning moet onder dit niveau liggen om in aanmerking te komen voor deze stimuleringsregeling. Met Energie Besparende Voorzieningen is de NHG grens zelfs verhoogd naar € 461.100,-. Dit betekent een maximale koopsom van € 299.715,- (incl. k.k. of V.O.N. voor een energiezuinige woning).

Een gemiddelde starter in de leeftijdscategorie t/m 35 jaar heeft in 2024 een inkomen van ca. € 30.350,-<sup>1</sup>. Als we hier van uitgaan, dan kan de basishypotheek voor een tweepersoonhuishouden max. € 273.150,- bedragen (excl. het A+++ label).

<sup>1</sup> <https://www.tempo-team.nl/sollicitatie/salarisindicatie>

Naast de financiële mogelijkheden voor starters zijn de realisatie van een nieuwbouw starterswoning van belang. In de nota grondprijzen 2024 is opgenomen dat bij een goedkope woning tot max. € 250.000,- er een grondprijs gehanteerd wordt van € 30.000,- per woning (de kavel is dan niet groter dan 160 m<sup>2</sup>). In de praktijk is dit zo goed als onhaalbaar gebleken door de gestegen bouwkosten. Door de V.O.N. te verhogen naar maximaal € 275.000,- en voor een woning ca. 90 m<sup>2</sup> aan te houden, blijkt de grondprijs van € 30.000,- beter te realiseren.

Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld om de prijs voor goedkope woningen te verhogen van € 250.000,- naar maximaal € 275.000,-. Dit is een stijging van 10%.

#### Betaalbare koop

In 2022 zijn we uitgegaan van het prijspeil tot de NHG-grens. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 door het rijk losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens van € 355.000,- euro is geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op € 390.000,-.

#### Dure koop

Vanaf bovengrens betaalbare koop, dus vanaf € 390.000,-.

### **De financiële gevolgen zijn**

Het hanteren van hogere V.O.N. prijzen kan gevolgen hebben voor de gehanteerde grondprijzen binnen vastgestelde grondexploitaties. Dit betekent dat op niveau grondexploitaties meer grondwaarde gaat ontstaan waardoor plannen eerder realiseerbaar zijn zonder tekorten en we bij faciliterend grondbeleid eerder toekomen aan ons 'kostenverhaal'. Dit komt pas tot uiting indien de grondprijs ook moet worden aangepast. Dat is op dit moment niet aan de orde. De grondprijs wordt per nieuw plan opnieuw bepaald en vastgesteld door de gemeenteraad middels een grondexploitatie.

### **Alternatieven**

Er zou afgeweken kunnen worden van het voorgestelde prijspeil.

### **Communicatie**

De raad wordt geïnformeerd per brief. Op de website komt een geïndexeerd prijspeiloverzicht 2024 te staan onder de woon(zorg)visie.

### **Bijlagen**

Brief aan de raad

Document prijspeiloverzicht 2024 op de website