



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1112832

Collegevoorstel

Onderwerp:

Aanpassing prijsklassen woningbouw Barneveld 2019

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de wijziging van prijsklassen woningbouw in de gemeente Barneveld conform de inhoud van bijbehorende memo.
2. Als college deze memo 'Aanpassing prijsklassen woningbouw Barneveld' aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 17 juni 2019

Steller: W.A.M. Stevens

Afd: Stedebouw Duurzaamheid Omgevingsbeleid

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:

Portefeuillehouder

A. De Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

conform advies

ii

21 JUNI 2019

Nummer op besluitenlijst:

25/23

1. Inleiding

In december 2016 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen met prijsklassen die al een aantal jaren gangbaar zijn.

Het sterke herstel van de woningmarkt, de sterke stijging in bouwkosten alsook de eis van aardgasloos bouwen vanaf 1 juli 2018, zetten deze prijsklassen onder druk. Dit heeft in zomer 2018 reeds geleid tot een aanpassing van de prijsklassen. Deze aanpassing blijkt echter onvoldoende, gezien de ontwikkeling van de stichtingskosten in relatie tot de daarbij passende von-prijzen.

De overheid heeft de grondwettelijke taak 'goed wonen' te bevorderen. De woonvisie is daarvoor een relevant beleidsdocument waarin een aantal ambities op het gebied van wonen zijn vastgelegd. Het woonbeleid werkt onder andere door in bestemmingsplannen (programmering van locaties en daarmee sturing op de samenstelling van de woningvoorraad) op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening, in grondexploitaties en grondprijnsbeleid, in prestatieafspraken met toegelaten instellingen (Woningwet), de lokale huisvestingsverordening (Huisvestingswet) en de vastgestelde doelgroepenverordening (Bro).

Voor gemeente Barneveld is er aanleiding om de prijsklassen opnieuw enigszins te herzien. Vooral de sterk gestegen bouwkosten (personeel en materieel) en de aangescherpte energievereisten zijn hier mede debet aan. Voor komende woningbouwontwikkelingen, zoals in Bloemendal en het vervolg in Voorthuizen-Zuid, is het wenselijk dat binnen de gestelde prijsklassen, volwaardige woonproducten kunnen worden gerealiseerd in aantrekkelijke verschijningsvormen.

Met marktpartijen wordt gesproken om binnen bepaalde prijsklassen ook bijpassende woonproducten te realiseren. In de lagere prijsklassen zullen deze bijvoorbeeld minder groot zijn, dan wat tot op heden gebruikelijk was. Met de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens alsook een zekere vergrijzing van de Barneveldse bevolking is het nadenken over bij deze doelgroepen passende (kleinere) woonproducten een goede ontwikkeling. Ook in termen van energieverbruik draagt dit in positieve zin bij.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als koopsector na om zo tegemoet te komen aan (vooral) de lokale marktvraag. Dit betekent dat de te hanteren prijsklassen zorgvuldig moeten aansluiten bij het profiel van deze beoogde kopers en huurders.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Een goede aansluiting van de product- en prijsdifferentiatie is daarbij van belang. Door de eis van aardgasloos ook te verwerken in de te hanteren prijsklassen en te streven naar de bouw van betaalbare, duurzame woningen worden meerdere doelstellingen met elkaar verenigd.

3. Argumenten

In de memo 'aanpassing prijsklassen woningbouw Barneveld 2019' wordt gewezen op de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt, de ontwikkeling van bouwkosten en de kosten van aardgasloos bouwen in deze prijsklassen te incorporeren.

Voor de kopers is immers bepalend welk hypotheekbedrag via een geldverstrekker gefinancierd kan worden of welke huurbedrag wordt gevraagd. Gezien de grote hoeveelheid starters die jaarlijks toetreden tot de (koop)woningmarkt alsook de grote omvang van midden inkomensgroepen in de gemeente Barneveld, vormt de absolute begrenzing van de goedkope en middeldure prijsklassen een belangrijk aandachtspunt.

Door de grens van een sociale koopwoning op te hogen van € 185.000 naar € 200.000, wordt voor alle partijen helder dat binnen dit bedrag een volwaardige woning moet worden opgeleverd. Voor de middeldure koopwoningen worden twee klassen geïntroduceerd: van € 200.000 tot € 260.000 (middeldure laag, aansluitend bij de grens van startersleningen) en van € 260.000 tot € 300.000.

In de huursector blijven de grenzen ongewijzigd (maar wel geïndexeerd naar 2019), en blijven de 2 aftoppingsgrenzen (tot € 607 en € 651, prijspeil 2019) intact, de grenzen waarbinnen woningcorporaties vrijwel alle sociale huurwoningen passend moeten toewijzen. Daarnaast blijft de liberalisatiegrens sociale huur (€ 721) overeind. In de duurdere, vrije huursector worden de prijsgrenzen tot € 966 euro (middeldure huur) en boven € 966 (dure huur) gehandhaafd (prijspeil 2019). Hiermee kunnen betere afspraken worden gemaakt met partijen die middeldure huurwoningen willen verhuren, conform de in januari 2018 vastgestelde verordening 'Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld'.

4. Kanttekeningen

De nieuwe grenzen voor goedkope (sociale) koop en middeldure koop zijn vrij strak gesteld. Zo is de grens van sociale koop op € 200.000 gesteld (de maximale grens die vanuit wet- en regelgeving mogelijk is).

Dit dwingt partijen om na te denken over de woonproducten in deze prijsklassen die op de markt worden gebracht. Wellicht zijn deze producten in de toekomst kleiner dan wat men tot op heden gewend was om te bouwen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor woonproducten tot de twee aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens in de sociale huursector.

Gezien de toename van 1- en 2-persoons huishoudens (landelijk maar ook lokaal) hoeft dit geen nadelige ontwikkeling te zijn.

5. Financiën

De voorgestelde aanpassing van de koopprijs- en huurprijsgrenzen heeft effect op het grondprijsbeleid van gemeente Barneveld. Door de verhoging van de prijsklassen, zullen als gevolg van de te hanteren quotes en m2-prijzen de absolute grondopbrengsten wat hoger uitvallen. De aanscherping van de prijsklassen is aanleiding om in de nieuwe grondprijzennota met deze nieuwe inzichten rekening te houden.

6. Uitvoering

Planning:

Met ingang van 1 juli 2019 zullen de nieuwe prijsklassegrenzen ingaan.

Communicatie:

Relevante partijen, zoals ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, beleggers en makelaardij alsook de gemeenten in regio Foodvalley zullen op de hoogte worden gebracht van deze nieuwe klassegrenzen.

Evaluatie/controle

De nieuwe prijsklassenindeling zal in de rapportage 'Faseren en doseren woningmarkt Barneveld' alsook in de verschillende woningbouwontwikkelingen worden gebruikt. In de rapportage zal ook worden gevolgd wat de effecten zijn van deze nieuwe prijsklassegrenzen. Faseren en doseren woningmarkt Barneveld verschijnt twee maal per jaar.

7. Bijlagen

Memo 'Aanpassing prijsklassen woningbouw Barneveld 2019'.

Memo

Datum:
13 juni 2019

Onderwerp: Aanpassing prijsklassen woningbouw gemeente Barneveld 2019

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders gemeente Barneveld

Afzender: M. Stevens /Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding verzoek aanpassing prijsklassen woningbouw

In december 2016 is de gemeentelijke woonvisie in de raad vastgesteld: 'Samen werken aan Wonen; woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder'. De visie geeft een doorkijk met betrekking tot de ontwikkelingen op het gebied van wonen en de ambities die de gemeente heeft voor de eerstkomende jaren.

In de woonvisie is ook een streefprogramma woningbouw opgenomen met daarin de prijsklassen, zoals we die al een aantal jaren kennen.

Vorig jaar heeft het college in juni ingestemd met een aanpassing van deze prijsklassen, temee omdat ook in regio FoodValley verband een aantal prijsklassen waren verhoogd. Dit heeft tot de volgende prijsgrenzen geleid.

Huurprijzen

- Tot 1^e aftoppingsgrens (tot € 597),
- tot 2^e aftoppingsgrens (van € 597 tot € 640),
- van 2^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 711),
- huur middelduur (van € 711 tot € 950) en
- huur duur (>€ 950).

Koopprijzen (von)

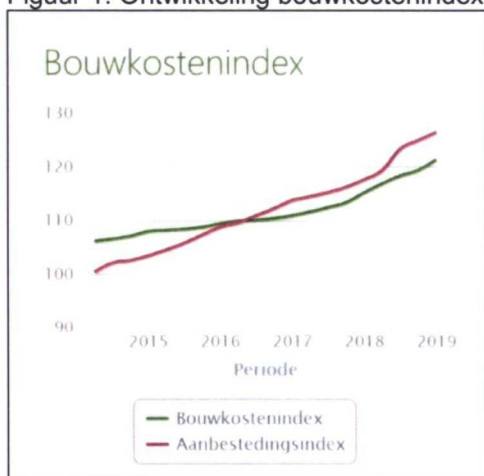
- goedkoop: tot € 185.000 (aardgasloos, in basis compleet)
- middelduur laag: € 185.000 tot € 230.000 (aardgasloos, in basis compleet)
- middelduur hoog: € 230.000 tot € 260.000 (aardgasloos, in basis compleet)
- duur: > € 260.000 (aardgasloos).

Door middel van deze notitie is het verzoek om de prijsklassen aan te passen en aansluiting te zoeken bij hetgeen zich op de woningmarkt van Barneveld en omgeving manifesteert.

Een belangrijke aanleiding voor dit verzoek is gelegen in het feit dat de bouwkosten in 2018 met een sterke kostenstijging te maken hebben gehad, namelijk van circa 6% als gevolg van een stijging van de loonkosten en materiaalkosten. Ook de aangescherpte duurzaamheidsnormering (minimaal 0,4 als Energie Prestatie Coëfficiënt) in combinatie met

het sinds juli 2018 vereiste aardgasloos bouwen, hebben aan deze prijsontwikkeling bijgedragen.

Figuur 1. Ontwikkeling bouwkostenindex sinds 2014



Bron: CBS

De markt is nog niet geheel tot rust gekomen, maar de verwachting is dat een verdere kostenstijging zal afvlakken tot een bovengemiddeld niveau.

Gemeente Barneveld hanteert een gematigd grondprijsbeleid, verlaging van grondprijzen ligt niet in de rede. Om de stichtingskosten in lijn te laten zijn met de von-prijzen is het gezien de stijging van de bouwkosten (inclusief benodigde energiemaatregelen), wenselijk dat de hoogte van de prijsklassen worden verhoogd.

Aangezien aardgasloos bouwen vanaf juli vorig jaar de norm is geworden, is het aan te bevelen om met prijsklassen te werken waarin de gewenste energieprestatie is verwerkt.

In de bestaande koopvoorraad zien we de prijsontwikkeling op de huidige woningmarkt ook goed terug. Een bestaande tussenwoning kost al snel € 250.000 en ook voor een koopappartement moet gemiddeld al meer dan € 235.000 worden betaald. Een hoekwoning kost gemiddeld rond € 300.000,- terwijl voor een tweekapper of vrijstaande woning een beduidend hoger bedrag moet worden betaald.

Tabel 1 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018	€ 249.550	€ 303.000	€ 388.775	€ 517.050	€ 236.750	€ 353.000
Index 2018 (2014=100)	120,2	134,2	127,7	132,8	129,8	132,6
2018 tov 2017	109,3	107,5	114,8	108,8	110,8	109,0

Bron: NVM Barneveld (afgerond op € 50)/Fasern en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Aangezien we aan de vooravond staan van een aantal grotere woningbouwontwikkelingen, waaronder Bloemendal in Barneveld-Noord, waar ook ten aanzien van de architectuur van de woningbouw een zekere kwaliteitsprestatie wordt verlangd, is aanpassing van de prijsklassen

nodig.

Voorstel nieuwe prijsklassegrenzen woningbouw Barneveld vanaf 1 juli 2019

Hieronder worden een aantal nieuwe prijsklassegrenzen voorgesteld. Bij het aanbieden van deze woningen op de markt, moeten deze grenzen in acht worden genomen. De kosten van de maatregelen om de geldende eisen met betrekking tot energie te realiseren (zoals huidige EPC-norm van 0,4) zijn in dit bedrag besloten en mogen niet extra in rekening worden gebracht. Indien een marktpartij er voor kiest om woningen met een betere energieprestatie te realiseren dan wat op dat moment wordt verlangd, zal dit in overleg met de kopers (in de sfeer van opties) moeten gebeuren. De kopers mogen niet gedwongen worden om deze extra optie(s) verplicht af te nemen. De verkoopinformatie zal hierin transparant moeten zijn.

a. Betaalbaarheid van het wonen

Gemeente Barneveld blijft het belangrijk vinden dat starters op de woningmarkt voldoende kansen krijgen om in hun eigen gemeente een woning te vinden. Uit ervaring blijkt dat de koopsector daarbij voor velen favoriet is ten opzichte van huren.

Mede gelet op het inkomensprofiel van vele starters in Barneveld, de mogelijkheden die deze groepen bij banken/financiële instellingen krijgen voor de financiering van deze woningen, de eventuele inzet van startersleningen, is het advies aan het college om de grens van de goedkope, sociale koopwoningen te verhogen van € 185.000 naar maximaal € 200.000 van inclusief de kosten van de benodigde duurzaamheidsmaatregelen. Kopers van een goedkope koopwoning moeten binnen deze prijsgrens een volledige, aardgasloze woning kunnen kopen. Ook basisvoorzieningen als sanitair en keukenblok moeten in deze prijs gegarandeerd zijn.

De prijsgrens van € 200.000, is ook de grens die in het Besluit ruimtelijke ordening aan een sociale koopwoning is opgenomen.

Aan deze woningen is een zelfbewoningsplicht gekoppeld alsook een boetebeding, dat wanneer de woning al relatief snel weer wordt verkocht, een deel van de waardeontwikkeling aan de gemeente Barneveld moet worden terugbetaald.

Met marktpartijen voeren we de discussie over de bouwvormen en grootte van de woonproducten die bij deze prijsklasse horen. Versmalling van de woningen (naar bijvoorbeeld beukmaten van 4,8 meter) ligt, gezien de bouwkosten van een aardgasloze en energiezuinige woning, in de rede. Bovendien zijn de producten bedoeld voor de startersmarkt en dit zijn veelal 1-2 persoons huishoudens of startende gezinnen.

Ten aanzien van de huursector ligt de maximale prijsgrens voor wat betreft 'goedkoop' bij de liberalisatiegrens (thans € 720,42). Daarnaast is er sprake van het passend toewijzen, sprake van twee aftoppingsgrenzen (€ 607,46 en € 651,03 prijspeil 2019) in relatie tot de huishoudengrootte en het inkomen van het betreffende huishouden.

b. Twee categorieën middelduur

Ten aanzien van de middeldure woningen wordt voorgesteld om 2 prijsklassen te introduceren: middelduur laag en middelduur hoog. Nu ligt de grens op € 260.000. Het voorstel is om deze grens als middelduur laag te beschouwen en een nieuwe grens van € 300.000 als middelduur hoog te introduceren.

De eerste grens sluit aan bij de hoogte van de starterslening, waardoor het voor middeninkomensgroepen mogelijk is om in de nieuwbouw een koopwoning te kopen, eventueel deels gefinancierd met een aanvullende starterslening.

De grootte van deze woningen is door marktpartijen reeds neerwaarts bijgesteld (bijvoorbeeld door een beukmaat van 5,10 of 5,4 meter te hanteren).

De nieuwe grens van middelduur hoog (koopwoningen tot € 300.000,-) maakt het mogelijk om ook wat ruimere aardgasloze (rij- en hoek)woningen, voor onder andere doorstromers op de

woningmarkt, aan te bieden.

In het streefbeeld woningbouw in de vastgestelde woonvisie is minimaal 25% middeldure koop opgenomen. Met de introductie van middelduur laag en middelduur hoog wordt voorgesteld om als streefgemiddelde minimaal 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog aan te houden.

Voor wat betreft de middeldure huurwoningen, blijft ligt de huurprijsgrens op € 950,- liggen (prijspeil 2018, index op basis van Consumenten Prijs Index). Dit sluit aan bij het gestelde in de verordening 'Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld'. Marktpartijen blijken met deze grens nog steeds uit de voeten te kunnen. Dit betekent dat de huurprijsgrens in 2019 op € 966,34 ligt, aangezien in 2018 de CPI gemiddeld op 1,72% lag.

c. Categorie duur

Woningen met een von-prijs vanaf € 300.000,- worden in de categorie 'duur' ondergebracht. In de praktijk zijn dit veelal hoekwoningen met garages, half vrijstaande en vrijstaande woningen.

In de huursector vallen huurwoningen vanaf € 966,34 (prijspeil 2019) in deze categorie.

Verzoek

Het verzoek aan het college is om het besluit te nemen om de volgende prijsklassewijzigingen per 1 juli 2019 vast te stellen en dit als zodanig ter kennisname aan de raad voor te leggen.

Huurprijzen (prijspeil 2019)

- 1^e aftoppingsgrens (€ 607,46)
- tot 2^e aftoppingsgrens (van € 607,46 tot € 651,03),
- van 2^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (van € 651,03 tot € 720,42),
- huur middelduur (van € 720,42 tot € 966,34) en
- huur duur (>€ 966,34).

Koopprijzen (von)

- goedkoop: tot € 200.000
- middelduur laag: € 200.000 tot € 260.000
- middelduur hoog: € 260.000 tot € 300.000 en
- duur: > € 300.000.

In de rapportages 'Faseren en doseren woningmarkt Barneveld' en programmering van verschillende woningbouwontwikkelingen zal met deze nieuwe prijsklassenindeling worden gewerkt.