

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000051583
Datum:	17 november 2020
Opsteller:	M.M.W. Goudbeek
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	indexering woningbouwcategorieën

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met een aanpassing van de prijsklassen van de woningbouwcategorieën zoals vastgesteld in de Woonvisie 2017-2027;
2. In te stemmen de indexering volgens de consumentenprijsindex toe te passen met terugwerkende kracht vanaf de looptijd van de Woonvisie 2017-2027.

Inleiding

Aanleiding

De woningmarkt is volop in beweging. Er is een tekort aan woningen, waardoor de woningprijzen blijven stijgen. Daarnaast is het door de stijgende bouwkosten en de duurzaamheidsmaatregelen duurder geworden om woningen te bouwen en daardoor steeds moeilijker om kwalitatief goedkope woningen te realiseren die aansluiten bij de woonbehoefte.

Op dit moment staat er in Harderwijk geen enkele woning te koop met een vraagprijs onder de €200.000,- (peildatum 1 november 2020). In de huidige nieuwbouwplannen staan er 223 goedkope koopwoningen geprogrammeerd tot 2030. Tot 2030 ligt er nog een opgave van 42 goedkope koopwoningen

Het college vraagt om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het aanpassen van de woningbouwcategorieën zoals in de Woonvisie 2017-2027 vastgesteld. Zodat kwalitatief betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd waarbij die in verhouding staan met de stijgende bouwkosten, de duurzaamheidsmaatregelen en de tendens op de woningmarkt.

Aanpassing prijsklassen woningcategorieën

In de Woonvisie 2017-2027 zijn de prijsklassen van de woningcategorieën ingedeeld. Op basis van dit kader wordt het woningbouwprogramma voor Harderwijk ingevuld en wordt er gemonitord zodat er in elke categorie voldoende beschikbare en betaalbare worden gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien. Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is het belangrijk dat er kwalitatief goede woningen worden gebouwd.

Door de stijgende bouwkosten kan voor hetzelfde bedrag of een kleinere woning worden gebouwd of de grondopbrengst neemt af. Aan de andere kant groeit ook de gemiddelde koopkracht. Door de grenzen van de prijsklassen mee te laten groeien met de koopkrachtontwikkeling kan de kwaliteit van de woningen op peil blijven, zonder dat de betaalbaarheid verder onder druk komt. De basis voor de stijging is de Consumentenprijsindex (CPI).

woningbouwcategorie	Prijsklasse (2017)	Prijsklasse per 1.1. 2021
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens (2020: €737,15)	Tot liberalisatiegrens (2021: Nog onbekend)
Vrije sector huur I	Tot €850	Tot €900
Vrije sector huur II	Vanaf €850	Vanaf €900
Goedkoop I	Tot €150.000	Tot €158.000
Goedkoop II	Tot €200.000	Tot €211.000
Middelduur I	Tot €275.000	Tot €290.000
Middelduur II	Tot €325.000	Tot €343.000
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €343.000

Alternatieven

1. *Geen indexering toepassen op de prijscategorieën goedkoop, middelduur en duur in de Woonvisie.*

Met de huidige druk op de woningmarkt zijn de goedkope koopwoningen moeilijk bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens. In 2017 heeft de raad de motie aangenomen om meer betaalbare woningen in de prijscategorie tot €150.000 en €200.000 te realiseren. Er ligt een maatschappelijke opgave om starters toegang te bieden tot voldoende betaalbare woningen op de koopwoningmarkt. Het verhogen van de prijsklassen maakt de woningmarkt voor lagere inkomens niet toegankelijker.

Wanneer de prijscategorieën goedkoop, middelduur en duur in de Woonvisie niet worden aangepast en er woningen in de goedkope prijscategorie worden gerealiseerd, blijft de koopwoningmarkt toegankelijk voor starters en huishoudens met een laag inkomen. Wel blijft de realisatiekans van kwalitatief betaalbare woningen tot €150.000 en €200.000 die passen bij de woonbehoefte klein. Daarnaast heeft dit financiële consequenties voor de gemeente ten aanzien van de grondopbrengsten.

2. *Grondprijzen verlagen*

Door het verlagen van de grondprijzen voor goedkope koopwoningen kan de kwaliteit van de woningen hoger blijven, terwijl de betaalbaarheid gelijk blijft. De gevolgen van de gestegen bouwkosten komen daarmee volledig voor rekening van de gemeente en wordt geen rekening gehouden met de stijging van het gemiddelde inkomen. Bovendien biedt dit alleen uitkomst voor woningen die op gemeentelijke grond gerealiseerd worden. Hierbij zou wel een anti-speculatiebeding moeten worden opgenomen om te voorkomen dat woningen goedkoop worden aangekocht om vervolgens met veel winst te verkopen.

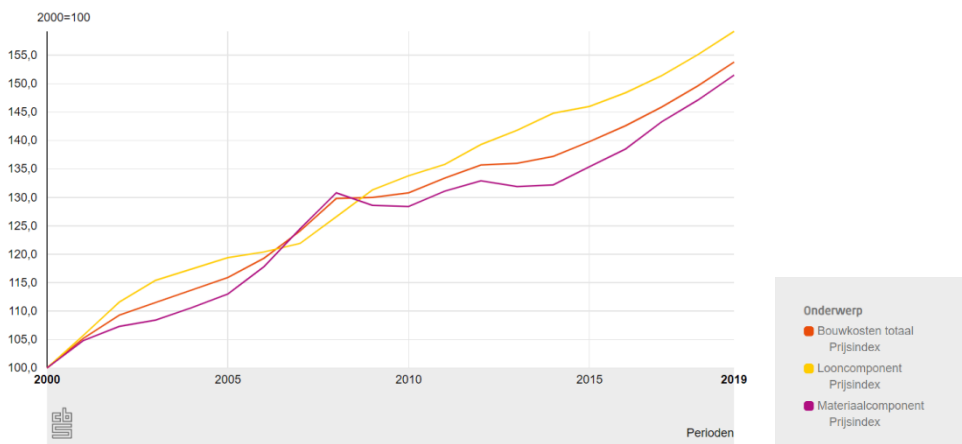
Beoogd effect

Voor de nieuwbouwprojecten stuurt de gemeente op realisatie van verschillende woningbouw categorieën. Door de prijsklassen voor middeldure en dure huur en de prijsklassen voor koopwoningen in de Woonvisie aan te passen middels een indexering, wordt het mogelijk om meer kwalitatief goedkope woningen te bouwen die aansluiten bij de woonbehoefte en die passen bij de stijgende bouwkosten, de duurzaamheidsmaatregelen en de tendens op de woningmarkt.

Argumenten

1. *Stijgende bouwkosten*

De bouwkosten voor nieuwbouwwoningen blijven stijgen. In 2019 moesten bouwbedrijven 3,9% meer betalen voor materiaal en personeel ten opzichte van 2018. In de onderstaande grafiek is te zien dat vanaf 2017 de bouwkosten sterker zijn gestegen ten opzichte van eerdere jaren.



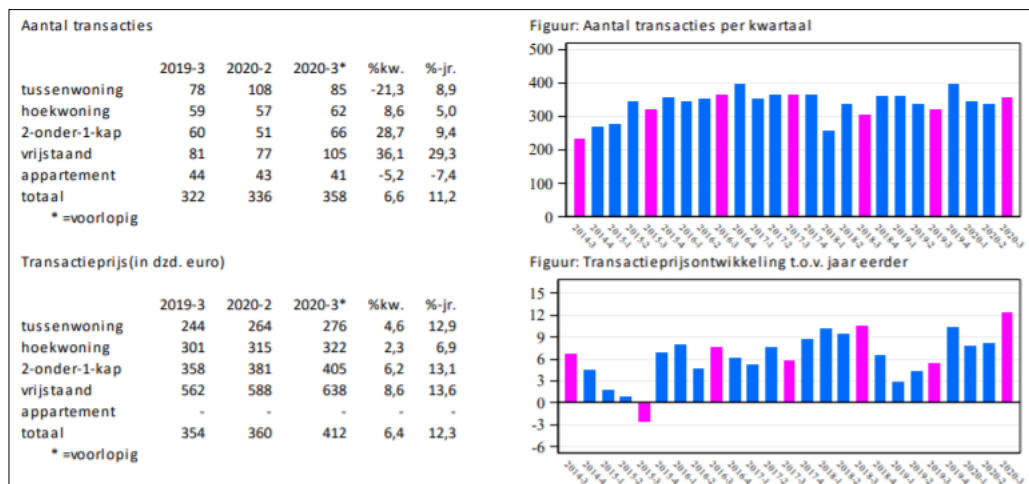
2. Duurzaamheidsmaatregelen

In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 bijna 7 miljoen woningen aardgasvrij moeten zijn. Gemeenten moeten in 2021 een warmtevisie hebben, met een plan van aanpak hoe zij in 2050 aardgasvrij willen zijn. Er zijn al maatregelen genomen om deze doelstelling te behalen. Zo moeten nieuwbouwwoningen sinds juli 2018 aardgasvrij zijn. De duurzaamheidsmaatregelen die hiervoor moeten worden genomen zorgen voor hogere kosten om woningbouw te realiseren. Vanaf 1 januari 2021 zullen de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen) gelden voor alle nieuwbouw. Dit betekent verscherpte energiemaatregelen op drie onderdelen: isoleren, zuinige installaties en energie duurzaam opwekken. De BENG vervangt de EPC (energie prestatie coëfficiënt) uit het bouwbesluit. In Harderwijk werd al een verscherpte EPC gehanteerd van 0,2 voor alle nieuwbouwwoningen. De BENG kan vergeleken worden met een EPC van 0,15. De verwachting is dat met de invoering van BENG er in Harderwijk voor de eengezinswoningen geen extra kosten hoeven te worden gemaakt, bij appartementen zullen wel extra kosten moeten worden gemaakt. De energielasten van huishoudens zullen door de door de verscherpte duurzaamheidsmaatregelen niet verder afnemen. Wel zal meer comfort worden ervaren, doordat woningen steeds beter geïsoleerd worden tegen kou en warmte. Bij periodes van warmte is het nodig om actief te koelen, dit maakt dat er in de energielasten niets veranderd. Daarnaast zal de geluidsisolatie en luchtkwaliteit in woningen verbeteren.

De gemeente stimuleert inwoners om hun woningen te verduurzamen door leningen toekomstbestendig wonen te verstrekken. Deze lening is van toepassing op nieuwbouw en bestaande bouw en gaat tot een maximum van €50.000.

3. De tendens op de woningmarkt

De woningmarkt blijft in beweging. Het aantal transacties blijft toenemen en de woningprijzen blijven stijgen. In het derde kwartaal zijn er 358 woningen in de regio verkocht. Dit is 11,2% meer dan het jaar ervoor. De woningprijzen zijn in het derde kwartaal 2020 in de regio Harderwijk gemiddeld 12,3% gestegen vergeleken met de woningprijzen een jaar eerder (kwartaalrapportage Q3 2020 NVM). In het derde kwartaal 2020 was de gemiddelde transactieprijs voor een woning in de regio Harderwijk €412.000.



4. Mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen

Voor de toegankelijkheid van de woningmarkt is voor de verschillende inkomensgroepen gekeken welke huur- en koopcategorieën bereikbaar zijn, deze zijn vervolgens gekoppeld aan de woningcategorieën zoals vastgesteld in de Woonvisie.

Inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	Bruto hypotheek/ maand	Categorieën Woonvisie Harderwijk
Lage inkomens tot €23.225	t/m €619,01	Tot €84.242	€270	Sociale huur
lage inkomens van €23.226 t/m €39.055	t/m €737,14	€84.242 t/m €172.018	€553	Sociale huur Goedkope koop
lage middeninkomens van €39.056 t/m €43.574	Van €663,41 t/m €850	€172.018 t/m €191.922	€617	Sociale huur middeldure huur goedkope koop
Middeninkomens € 43.574 tot 1,5x modaal (€54.000)	Van €850 t/m €1000	€191.922 t/m €251.834	€810	Middeldure huur Goedkope koop middeldure koop
Hoge middeninkomens 1,5x modaal tot 2x modaal (€54.000 - €72.000)	Vanaf €1000	€251.834 t/m €394.900	€1380	Dure huur Middeldure koop Dure koop
Hoge inkomens boven 2x modaal (€72.000 en meer)	Vanaf €1000	Vanaf €394.900	Vanaf €1380	Dure huur koop

de kans van starters op de koopwoningmarkt door het verstrekken van startersleningen De starterslening is van toepassing op koopwoningen in de bestaande bouw tot €250.000 en in de nieuwbouw tot €275.000. Starters die net niet genoeg hypotheek kunnen krijgen om de financiering rond te krijgen, kunnen een starterslening aanvragen. De hoogte van een starterslening is maximaal €35.000,-. De starterslening zorgt ervoor dat de koopwoningmarkt toegankelijker wordt voor starters.

5. Indexering

De prijsklassen van de woningcategorieën in de Woonvisie worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex. De prijscategorieën worden geïndexeerd met terugwerkende kracht vanaf de looptijd van de Woonvisie 2017-2027.

De consumentenprijsindex (CPI) geeft de gemiddelde prijsverandering weer van goederen en diensten die huishoudens aanschaffen. De index is een belangrijke maatstaf voor inflatie en wordt gebruikt voor onder andere loonaanpassingen, bijstellingen van belastingtabellen en indexering van huren. Als peildatum voor de indexering gaan we uit vanaf het jaar 2017. De totale indexering komt dan uit op 5,6% ($107,47/101,70=1,056$).

Perioden	CPI 2015=100
2017	101,70
2018	103,44
2019	106,16
2020*	107,47
Bron: CBS	

*CPI 2020 is een voorlopige schatting op basis van de CPI vanaf januari t/m oktober 2020

Op basis van bovenstaande indexering zijn de nieuwe prijscategorieën voor woningbouw:

Woningbouwcategorie	Oud	Nieuw (1-1-2021)
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens (2020: €737,15)	Tot liberalisatiegrens (2021: Nog onbekend)
Vrije sector huur I	Tot €850	Tot €900
Vrije sector huur II	Vanaf €850	Vanaf €900
Goedkoop I	Tot €150.000	Tot €158.000
Goedkoop II	Tot €200.000	Tot €211.000
Middelduur I	Tot €275.000	Tot €290.000
Middelduur II	Tot €325.000	Tot €343.000
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €343.000

Omgevingswet

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie

De nieuwe prijsklassen worden bekend gemaakt via een persbericht.

Uitvoering

De nieuwe prijsklassen gaan in per 1 januari 2021. Vanaf dat moment vormen ze de basis voor het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen.

Evaluatie

De indexering zal gelijk lopen met het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie. Eind 2022 loopt het uitvoeringsprogramma af, dan zal er opnieuw een indexering van de prijscategorieën plaatsvinden.

Bijlagen