

Notitie prijzen en kwaliteiten woningbouw vanaf 2025

1. Inleiding

Op 12 november 2024 stemde het college in met bijgevoegde beleidsnotitie 'prijzen en kwaliteiten middeldure huur en betaalbare koop'. In die notitie is specifiek stil gestaan bij vragen over te realiseren en recent opgeleverde nieuwbouw, die op dat moment om een reactie/standpunt vroegen. Met als doel 'om in gesprek te blijven met verschillende partijen'. Dat gesprek is/wordt gevoerd. Het aantal vragen wordt niet minder. Reden om in deze aanvullende notitie nog enkele antwoorden te formuleren en daarna te komen tot afronding van lopende gesprekken en kaderstelling voor enkele plannen die nog of nieuw in procedure zijn.

2. Nieuwe vragen

Centraal wordt gevraagd om hogere prijzen te mogen hanteren. Dat geldt nog steeds voor middeldure huur, maar nu vooral voor betaalbare koop in het lagere segment tot maximaal € 270.000.

Middeldure huur

Voor de middeldure huur is in de vorige beleidsnotitie een duidelijk standpunt ingenomen. Op 17 december is vervolgens door het college de staffel 'prijs-kwaliteit' per 1 januari 2025 geïndexeerd. Desondanks plaatsen de partijen die nu nog moeten bouwen kanttekeningen bij de door de gemeente vastgestelde huurprijzen en daarbij behorende kwaliteiten. Enerzijds wijzen ze op verder gestegen bouwkosten, anderzijds op de Wet betaalbare huur die per 1 juli 2024 in werking is getreden. Deze wet kent een bovengrens en partijen zijn in de veronderstelling dat ze die mogen vragen. Dat is recent ook aangekaart door een partij waarvan inmiddels de nieuwbouw is opgeleverd. De gemeente heeft uiteindelijk het pleit in haar voordeel beslecht.

Erkend wordt dat bouwkosten zijn gestegen en nog steeds stijgen. In lijn met landelijk beleid kan de gemeente ervoor kiezen om met bouwende partijen afspraken te maken over het hanteren van een opslag van 10% voor middeldure huurwoningen. Dat houdt dan het volgende in:

- *Het moet om een nieuwbouwhuurwoning gaan die volgens het aantal WWS-punten in het middensegment hoort. Dat zijn woningen van 144 tot en met 186 punten.*
- *De middenhuurwoning moet in gebruik worden genomen ná 1 juli 2024 (inwerkingtredingsdatum van de wet) én de bouw van de woning moet gestart zijn vóór 1 januari 2028.*
- *De verhuurder moet bij het aangaan van het huurcontract aantonen dat de woning aan de voorwaarden voor de nieuwbouwopslag voldoet.*

De nieuwbouwopslag geldt 20 jaar. De termijn van 20 jaar gaat in vanaf de datum van ingebruikname. Ook bij een huurderswissel blijft de opslag gelden.

Aanbeveling is deze opslag van toepassing te verklaren, mits aan de gemeentelijke kwaliteitseisen en landelijke voorwaarden wordt voldaan.

Betaalbare koop

Voor de betaalbare koop wijzen partijen op fors gestegen bouwkosten en dat de kwaliteitseisen die gemeente nu stelt niet meer realistisch zijn. Daarbij wordt voor de categorie betaalbaar ‘laag’ vaak gemeld dat de eerste koper een woning krijgt die een (veel) hogere marktwaarde heeft. Actueel is verder een vraag over de voorgeschreven procedure voor toewijzing.

In de paragrafen 3 tot en met 6 wordt specifiek ingegaan op (de vragen over en eisen voor) betaalbare koop.

3. Een eerste reactie op hoofdlijnen

Prijzen

Het is duidelijk dat de bouwkosten de afgelopen jaren zijn gestegen. Volgens de bouwkostenindex van het CBS gaat het om een stijging van circa 10% sinds 2022. In dat jaar stemde de raad in met een stevige aanpassing van de prijzen voor betaalbare koopwoningen van toen € 200.000 (in lijn met het Besluit ruimtelijke ordening) naar het huidige niveau van € 270.000 voor de categorie ‘laag’. In aanvulling hierop is toen ook door de raad besloten om een categorie ‘hoog’ te gaan hanteren. Daarvoor geldt de wettelijke bovengrens, die basis is voor de lokale woonzorgvisie en de regionale Woondeal.

Kwaliteitseisen

Het college besloot eind 2024 niet in te stemmen met een kleinere beukmaat voor de grondgebonden woningen in het lagere segment. Wel is het gewenste aantal m2 voor grondgebonden woningen fors naar beneden bijgesteld. Met de opmerking dat van bouwende partijen de nodige creativiteit wordt gevraagd om gewenste producten te realiseren. Dat laatste zien we nog niet terug in de praktijk

Eerste koper is ‘spekkoper’

Zeker tot € 270.000 zal op dit moment de eerste koper tevreden zijn. Ontwikkelaars/bouwers hebben de mogelijkheid hier op te sturen door bijvoorbeeld de woning met een bepaalde (erfpacht)constructie aan te bieden. De lokale woningcorporatie doet dit al heel wat jaren. We weten dat ook een andere partij er inmiddels voor kiest om met zo’n constructie te werken.

Procedure toewijzing

Deze vraag gaat specifiek over de termijn dat woningen aangeboden moeten worden. Die termijn is nu 13 weken. Verzoek is geen termijn meer te hanteren, maar te volstaan met afspraken over een duidelijke volgorde van toewijzing. Dat komt neer op het doorvoeren van een wijziging in de huidige Doelgroepenverordening. En dat kan niet meer sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het vraagt om andere regelgeving in de vorm van regels die in het omgevingsplan komen. Daarvoor wordt nog dit jaar een voorstel in procedure gebracht.

4. Bouwen volgens afspraak of hebben partijen een punt?

Heel zakelijk kan voor plannen waarvoor alle procedures zijn afgerond en overeenkomsten gesloten het standpunt worden ingenomen dat partijen weten waarvoor ze hebben getekend.

Er spelen geen *maatschappelijke belangen* die nu reden kunnen zijn om andere afspraken te maken. Denk aan nieuwbouw in combinatie met maatschappelijke (gemeentelijke) voorzieningen, zoals een wijkcentrum.

Wel speelt het *volkshuisvestelijk belang* bij enkele actuele plannen met middeldure huur en betaalbare koop 'laag'. Die woningen zijn hard nodig gelet op opgaven in de woonzorgvisie. Zij zorgen voor doorstroming vanuit de sociale huur en helpen starters.

Serieus risico is dat partijen besluiten niet te bouwen. En dat is dan om puur *financiële redenen*. Diverse partijen laten ons weten dat ze op basis van nu gehanteerde eisen hun plan(nen) niet kunnen realiseren. Dat doen ze mondeling of in een enkel geval door ons niet voldoende onderbouwde bedragen te sturen. Zolang er geen volledige openheid wordt geboden is er geen reden om inhoudelijk het gesprek (verder) aan te gaan.

5. Koopprijzen indexeren/eisen aanpassen?

Op basis van de huidige Doelgroepenverordening maken we nu afspraken over te bouwen betaalbare koopwoningen. Daarbij gaan we uit van de volgende twee bedragen:

- 'laag' = € 270.000
- 'hoog' = € 405.000 (wettelijke grens)

Nu is er geen periodieke indexatie van prijzen

Daar voorziet de huidige Doelgroepenverordening niet in voor betaalbare koop 'laag'. De grens voor betaalbaar 'hoog' beweegt mee met de jaarlijkse (wettelijke) aanpassing door het rijk.

Wat gebeurt er 'om ons heen'?

Landelijk is er geen ondergrens. De provincie hanteert voor de jaarlijkse update van monitoring van gemeentelijke bouwplannen een ondergrens van € 275.000, prijspeil 2024. Deze prijsgrens wordt voor 2025 opgetrokken tot € 285.000. Die grens wordt ook in de regio Eindhoven als standaard gehanteerd. Buurgemeente Breda gebruikt in haar doelgroepenverordening 70% van de maximale koopgrens betaalbaar, wat ook neerkomt op circa € 285.000. Verder hanteert Breda voor de andere categorieën betaalbare koop 85% respectievelijk 100 %. De 85% komt neer op een prijs van circa € 345.000.

Volkshuisvestelijke beschouwing

De gemeenteraad hecht eraan dat voor starters echt betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Daarvoor is in 2022 de bovengrens van € 270.000 vastgesteld. Deze grens is gekoppeld aan de maximale koopsom om een starterslening aan te vragen. Die koppeling is in maart 2025 losgelaten.

Bouwen voor starters vraagt niet zo zeer om een financieel sluitende businesscase, wel om het bouwen van woningen die – ondanks een overspannen woningmarkt – in de verschijningsvorm en daarmee de gebruiksoppervlakte als zodanig herkenbaar zijn en ook blijven. Dus wat kleinere woningen, waarvoor planologisch geregeld is dat ze ook

klein blijven. Voor appartementen hoeft daarvoor niets te worden geregeld. Voor grondgebonden woningen wel. De eisen die het college in november 2024 formuleerde voor betaalbare koop ´laag´ zijn daarvoor een goede basis: een beukmaat van 4,80 meter en een minimale oppervlakte (GBO) van 50m2.

Aanvullende regels om bijvoorbeeld op-/en uitbouwen niet toe te staan moeten in een omgevingsplan worden opgenomen.

6. Huidige eisen versus m2 prijs

Voor appartementen geldt nu de eis van minimaal 65m2. Dat is, uitgaande van een maximale koopprijs van € 270.000, omgerekend circa € 4.150 per m2. Voor grondgebonden woningen van minimaal 50m2 is dat circa € 5.400 per m2.

Voor actuele projecten met appartementen van circa 50m2 geldt dat ze kaderstellend voor € 220.000/€ 230.000 te koop moeten worden aangeboden. Dat komt neer op € 4.400-€ 4.600 per m2.

Enkele feiten

- De bouwkosten sec zijn per m2 niet meer dan € 2.000 (bron: www.Fortus.nl)
- De gemiddelde m2 prijs van verkochte bestaande woningen ligt eind 2024 voor appartementen op circa 4.600 per m2. Voor grondgebonden woningen is dat nog geen € 3.700 (bron: www.NVM.nl).
- Voor de nieuwbouw gaat het de volgende bedragen: circa € 5.400 voor appartementen en circa € 3.800 voor grondgebonden woningen (bron: www.NVM.nl en zie onderstaande informatie)

 Transactieprijs per m² De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.		Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
		Tussenwoning	3.766	3.799	3.805	1,0%	0,1%
		Hoekwoning	3.831	3.951	4.080	6,5%	3,3%
		2-onder-1-kap	3.918	4.027	4.092	4,4%	1,6%
		Vrijstaand	4.481	4.762	4.686	4,6%	-1,6%
		Appartement	5.125	5.478	5.410	5,5%	-1,2%
		Totaal	4.364	4.580	4.738	4,5%	0,0%

7. Conclusies en aanbevelingen voor betaalbare koop ´laag´

Conclusies

- Diverse partijen accepteerden gewoon de eisen prijs-kwaliteit en bouwen nu of starten binnenkort.
- Uitgaande van nu bekende marktinformatie hanteren we gemiddeld redelijke m2 prijzen, maar is enige correctie voor appartementen nodig. Er is geen reden om de eisen voor grondgebonden verder bij te stellen.

Aanbevelingen

- In lijn met landelijk, provinciaal en regionaal gangbaar beleid de prijs voor de categorie betaalbare koop ´laag´ te indexeren van € 270.000 naar € 285.000 (prijspeil 2025). Deze indexatie van circa 5% is ook van toepassing op (actuele) plannen voor nieuwbouw met lagere prijzen.
- De eis van minimaal 65m2 GBO voor appartementen gelet op actuele gemiddelde m2 prijzen en uitgaande van een koopprijs van maximaal € 285.000 naar beneden bij te stellen tot minimaal 60m2 GBO.

8. Aanbeveling betaalbare koop > € 285.000

Zoals gemeld kennen we nu twee categorieën. Tussen beide bedragen zit een grote interval. In het belang van het juiste gesprek met bouwende partijen en vooral een goede differentiatie is een tussencategorie gewenst.

Aanbeveling is in lijn met beleid van Breda om in de categorie betaalbaar de volgende middencategorie te gaan hanteren:

- Betaalbaar ´midden´ is maximaal 85% (€ 345.000, prijspeil 2025)

9. Willen en kunnen we partijen nog ergens (meer) tegemoet komen?

Het idee was om in lijn met een eerder gemaakte afspraak met een ontwikkelaar over hogere verkoopprijzen voor zogeheten Nom-woningen, partijen met wie we nu in gesprek zijn ook dat aanbod te doen.

Juridisch doen we dan echter iets dat niet kan, hetgeen in de eerdere casus nog niet bekend was. Alleen als NOM als meerwerk wordt aangeboden en de vrije keuze bij de koper ligt om al dan niet voor deze optie te kiezen alsmede de eventueel extra benodigde vergunning om aan NOM te voldoen is verleend aan de ontwikkelaar, is het juridisch in orde. Alleen de bouwer/ontwikkelaar kan die optie aanbieden aan kopers. Wij mogen dat niet eisen van bouwers/ontwikkelaars.

Partijen die dergelijke woningen bouwen mogen daar een extra bedrag voor vragen, tot een maximum van € 25.000. Hier staan voor de toekomstige koper lagere energielasten en extra financieringsmogelijkheden tegenover.

Via een (allonge op de) anterieure overeenkomst leggen we afspraken hierover vast.

Daarbij verwachten we van de bouwende partij dat die aanspreekbaar en aansprakelijk is als kopers vragen hebben.

10. Door en voor wie laten we middeldure huur en betaalbare koop realiseren?

Wezenlijk onderdeel van gemeentelijk beleid voor middeldure huur en betaalbare koop is in beeld te brengen door en voor wie we deze woningen laten realiseren. In de bijlage bij deze notitie doen we dat aan de hand van enkele (reken)voorbeelden.

11. Kaderstellende prijzen en kwaliteiten voor nieuwbouw 2025 en volgende jaren

Resumerend is het voorstel om voor alle bouwplannen, waarvan de procedures en overeenkomst(en) nog moeten worden afgerond respectievelijk nog moeten starten de volgende 'kaders prijzen en kwaliteiten' te hanteren:

Middeldure huur

Zie de door het college op 17 december 2024 vastgestelde staffel aangevuld met 10% opslag (bijgevoegd)

Voor betaalbare koop

- * voor grondgebonden woningen tot maximaal € 285.000 een beukmaat van 4,80 meter en minimaal 50m2 GBO
- * voor appartementen tot maximaal € 285.000 minimaal 60m2 GBO
- * voor grondgebonden woningen tot maximaal € 345.000 een beukmaat van 5,10 meter en minimaal 70m2 GBO
- * voor appartementen tot maximaal € 335.000 minimaal 70m2 GBO
- * voor grondgebonden woningen tot maximaal € 405.000 een beukmaat van 5,40 meter en minimaal 90m2 GBO
- * voor appartementen tot maximaal € 405.000 minimaal 85m2 GBO

NB Alle prijzen zijn per prijspeil 1 januari 2025

Bijlagen:

- Notitie prijzen en kwaliteiten van november 2024
- Notitie Voorbeelden 'door en voor wie laten we middeldure huur en betaalbare koop realiseren '