

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling  
Behandelaar: Stevens, Mimi  
Telefoonnummer: 829

Voorstelnr. <1034>  
Barneveld, 10 november 2020  
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad  
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

---

Onderwerp: **Aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021**

---

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de wijziging van prijsklassen nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Barneveld conform de inhoud van bijbehorende memo.
2. Deze memo 'Aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021' aan de raad aan te bieden (rubriek B).

## 1. Inleiding

In december 2016 is de gemeentelijke woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen met absolute prijsklassen die dateren van 2016.

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 2018 en in 2019 reeds geleid tot een aanpassing van de prijsklassen. Opnieuw vragen deze prijsklassen om een actualisering, mede gezien de ontwikkeling van de von-prijzen in relatie tot de daarbij passende stichtingskosten, alsook de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad en de veranderingen in wet- en regelgeving. Zo worden de grenzen van NHG verder verhoogd en ook worden de grenzen van Sociale Koop per 1 januari 2021 verruimd tot deze NHG grens. De grens van Sociale Koop is lange tijd in de WRO vastgezet op € 200.000 maar deze wordt verruimd naar € 325.000 en zal vanaf 2022 onderdeel zijn van de Omgevingswet.

Om die reden wordt in het bijgevoegde memo voorgesteld om in de Sociale Koopsfeer twee prijsklassen te hanteren (Laag en Hoog) en dit ook zo aan te passen in de in 2018 vastgestelde 'Doelgroepenverordening Sociale Woningbouw en Middenhuur gemeente Barneveld'. Daarmee kunnen namelijk (maximale) inkomenseisen worden gesteld aan de kopers van deze Sociale Koopwoningen, waarmee ze meer passend kunnen worden verkocht. Ook is het voorstel om de huidige prijsgrens in de startersregeling in Barneveld als gevolg van deze wijzigingen te verhogen van € 260.000 naar € 280.000.

Voor gemeente Barneveld is er aanleiding om vooral de prijsklassen van de nieuwbouw koopwoningen opnieuw te herzien. Met name de sterk gestegen bouwkosten (personeel en materieel) en de aangescherpte energievereisten zijn mede debet aan de stijging van de von-prijzen. Maar ook de lage rentestand maakt dat de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningen sterk is.

Voor komende woningbouwontwikkelingen, zoals in Bloemendal, De Burgt (waaronder Woudse Erven) en het vervolg in Voorthuizen-Zuid, is het wenselijk dat binnen de gestelde prijsklassen, volwaardige woonproducten kunnen worden gerealiseerd in aantrekkelijke verschijningsvormen en duurzame woonomgevingen.

Met marktpartijen wordt gesproken om binnen bepaalde prijsklassen ook bijpassende woonproducten te realiseren. In de lagere prijsklassen zullen deze bijvoorbeeld minder groot moeten 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 gewenst.

## 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 met name 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. Het meer passend kunnen verkopen van Sociale Koopwoningen aan de daarbij horende inkomensgroepen vergroot de kansen voor deze doelgroep op de woningmarkt.

## **3. Argumenten**

In de memo 'aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021' wordt gewezen op de verdere prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt, de ontwikkeling van bouwkosten en de kosten van aardgasloos bouwen. Maar ook de mogelijkheden die de verruiming van de grens van Sociale Koop biedt, bijvoorbeeld ook in relatie tot onze doelgroepenverordening.

Voor de kopers is immers bepalend welk hypotheekbedrag zij via een geldverstrekker kunnen financieren 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 goedkopere prijsklassen een belangrijk aandachtspunt.

Door ten aanzien van Sociale Koopwoningen 2 grenzen te hanteren, namelijk € 230.000 (met m2-prijs grondprijs) en € 280.000 (quote benadering grondprijs), wordt voor alle partijen helder dat binnen deze bedragen een volwaardige, bijpassende woning moet worden opgeleverd en dat deze aan de daarbij horende inkomensgroepen zal moeten worden verkocht.

In de nieuwe woonvisie die in voorjaar 2021 zal worden vastgesteld zal de verhouding tussen beiden prijssegmenten binnen de totale programmering worden vastgelegd.

De bedoeling is dat de prijsgrens in de startersregeling ook wordt aangepast (van € 260.000 naar € 280.000), mede als gevolg van de prijsontwikkeling in de bestaande bouw en nieuwbouw. Dit zal via een raadsvoorstel gebeuren.

Voor de middeldure koopwoningen wordt één prijsklasse geïntroduceerd, namelijk woningen in de prijsklasse van € 280.000 tot € 350.000. Dit betreft doorgaans ruimere rijwoningen, hoekwoningen en appartementen. Duurdere woningen beginnen vanaf € 350.000,-. Dit betreft vooral hoekwoningen met een garage, tweekappers, vrijstaande woningen en ruimere seniorenwoningen en appartementen.

In de huursector blijven de grenzen ongewijzigd (maar wel aangepast op basis van MG circulaire van het Ministerie van BZK), en blijven de 2 aftoppingsgrenzen (tot € 619,01 en € 663,40 prijspeil 2020), de grenzen waarbinnen woningcorporaties vrijwel alle sociale huurwoningen passend moeten toewijzen. In de duurdere, vrije huursector worden de prijsgrenzen tot € 991 euro (middeldure huur) en boven € 991 (dure huur) gehandhaafd (prijspeil 2020). Deze prijsgrens wordt jaarlijks door middel van de Consumenten Prijsindex (CPI) aangepast.

## **4. Kanttekeningen**

De nieuwe grens voor Sociale Koop Laag (€ 230.000,-) dwingt marktpartijen om na te denken over de woonproducten in deze prijsklasse die op de markt worden gebracht. Het is een maximale grens voor deze categorie, waarbij er ook behoefte is aan woonproducten die kleiner (en goedkoper) zijn dan wat men tot op heden gewend was om te bouwen en een lagere von-prijs kennen. Denk aan studio's, Tiny Houses en dergelijke. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor woonproducten tot de tweede aftoppingsgrens in de sociale huursector. In de aan te passen 'Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' zal hier aandacht voor zijn.

## **5. Financiën**

De voorgestelde aanpassing van de kooprijsgrenzen heeft effect op het grondprijsbeleid van gemeente Barneveld. Door de verhoging van de prijsklassen, zullen als gevolg van de (doorgaans) te hanteren quotes en m2-prijzen de absolute grondopbrengsten wat hoger uitvallen. In de grondprijzennota zal met deze nieuwe inzichten rekening worden gehouden.

## **6. Uitvoering**

### **Planning:**

Met ingang van 1 januari 2021 zullen de nieuwe koop prijsklassegrenzen ingaan. De huurprijzen sociale huur zijn ongewijzigd gebleven en worden jaarlijks aangepast op basis van de MG-circulaire van het Ministerie van BZK. Voor de grens van middeldure huur en dure huur wordt de Consumenten Prijsindex (CPI) gehanteerd.

### **Communicatie:**

Relevante partijen, waaronder 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 nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021'.

## Memo

*Datum:*  
**10 november  
2020**

*Onderwerp:* Aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021

*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.

De hoogte van deze prijsklassen is in de afgelopen jaren twee keer aangepast in verband met de veranderingen op de woningmarkt en de prijsontwikkeling in de nieuwbouw.

Begin vorig jaar heeft het college ingestemd met een aanpassing van deze prijsklassen. Mede ingegeven door de eis van aardgasloos bouwen, waardoor de bouwkosten van woningen zijn gestegen. Dit heeft tot de volgende prijsgrenzen per 1 juli 2019 geleid.

#### *Huurprijzen (prijspeil 2019)*

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

#### *Koopprijzen (von), prijspeil 2019*

- goedkoop: tot € 200.000 (wettelijke grens sociale koop)
- middelduur laag: € 200.000 tot € 260.000
- middelduur hoog: € 260.000 tot € 300.000 en
- duur: > € 300.000.

In deze notitie wordt het voorstel gedaan om de kooprijsklassen aan te passen en aansluiting te zoeken bij hetgeen zich op de woningmarkt van Barneveld en omgeving manifesteert. Daartoe zijn meerdere aanleidingen:

1. prijsontwikkeling bestaande bouw naar gemiddeld € 409.500
2. prijsontwikkeling bouwkosten en extra kosten door duurzaamheidseisen (BENG)
3. ontwikkeling woningvraag
4. verhoging NHG-grenzen en prijsgrens Sociale Koop in 2021
5. Toename kosten woningbouwprojecten.

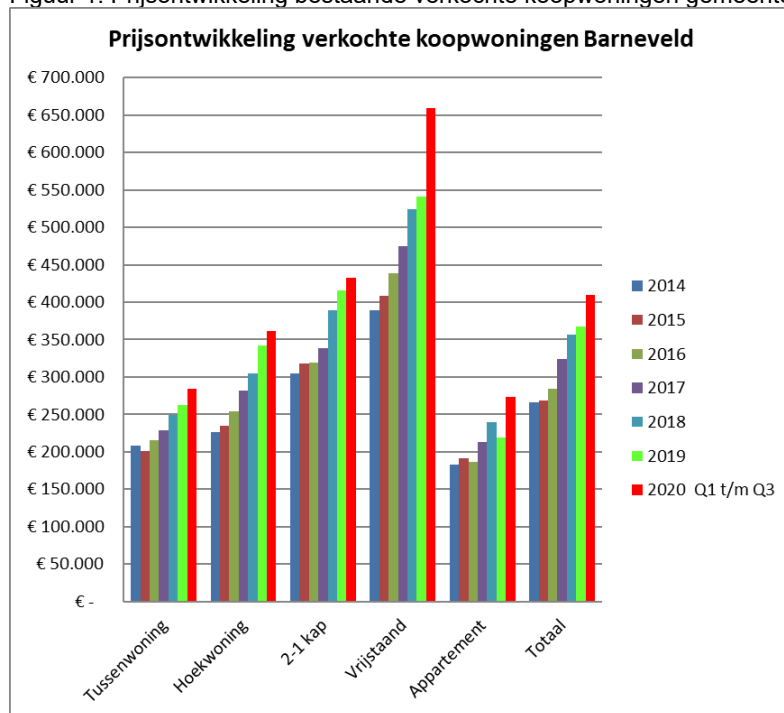
Deze aanleidingen worden hieronder nader toegelicht. Voor wat betreft de huur wordt deze voor wat betreft de sociale huur door de landelijke wetgeving bepaald. De huidige grens van Middeldure huur wordt, mede gezien de jaarlijkse indexering ervan, niet als beknellend ervaren en zal derhalve ongewijzigd blijven.

#### **Ad 1. Prijsontwikkeling bestaande bouw naar gemiddeld € 409.500**

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn al sinds een aantal jaren aan het stijgen. Het herstel van de economie in combinatie met een lage rentestand heeft het consumentenvertrouwen doen toenemen en dit heeft er toe geleid dat een gemiddelde tussenwoning in 2014 in gemeente Barneveld iets meer dan € 200.000 als verkoopprijs kende en dat deze inmiddels is gestegen tot meer dan € 284.000 dit jaar. Dit beeld geldt ook voor de andere woningtypen.

Dit heeft ertoe geleid dat inmiddels de gemiddelde verkoopwaarde van alle woningen dit jaar op € 409.500 ligt, een stijging van meer dan 53% ten opzichte van 2014, toen de gemiddelde verkoopwaarde nog op circa € 266.000 lag.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande verkochte koopwoningen gemeente Barneveld sinds 2014



Bron: NVM gegevens, analyse gemeente Barneveld

In 2020 heeft de prijsontwikkeling zich verder voortgezet ten opzichte van 2019. Voor alle onderscheiden producten zijn de gemiddelde waarden gestegen, gemiddeld met meer dan 11%.

Tabel 1: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen in gemeente Barneveld sinds 2014

| 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                               | € 249.500                  | € 304.100  | € 388.750 | € 523.600  | € 239.100   | € 356.550 |
| 2019                               | € 262.750                  | € 342.050  | € 415.925 | € 541.200  | € 218.825   | € 366.800 |
| 2020 Q1 t/m Q3                     | € 284.350                  | € 360.950  | € 432.100 | € 659.675  | € 272.800   | € 409.400 |
| Index Q1 t/m Q3<br>2020 (2014=100) | 136,9                      | 159,9      | 141,9     | 169,4      | 149,6       | 153,8     |
| 2020 tov 2019                      | 108,2                      | 105,5      | 103,9     | 121,9      | 124,7       | 111,6     |

Bron: NVM gegevens, analyse gemeente Barneveld

Wanneer we deze prijsontwikkeling afzetten tegen de huidige geldende kooprijksklassegrenzen dan liggen deze voor Goedkoop/Middelduur laag/Middelduur hoog en Duur op respectievelijk € 200.000, € 260.000, €300.000 en meer dan € 300.000. Deze prijsklassegrenzen worden opgelegd in de verschillende woningbouwprojecten.

Bovenstaande prijsontwikkeling in de bestaande bouw laat echter zien dat deze prijsklassen niet meer geheel in verhouding staan.

## Ad 2. Prijsontwikkeling bouwkosten en eisen duurzaamheid

Een andere belangrijke aanleiding voor dit voorstel is gelegen in het feit dat de bouwkosten in 2019 opnieuw met een sterke kostenstijging te maken hebben gehad, 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.

Daar komt bij dat voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei. Dit betekent een verdere aanscherping van de regels en zal zeker niet bouwkostenverlagend werken.

Figuur 2. Ontwikkeling bouwkostenindex sinds 2018



Bron: Bouwkostenkompas.nl

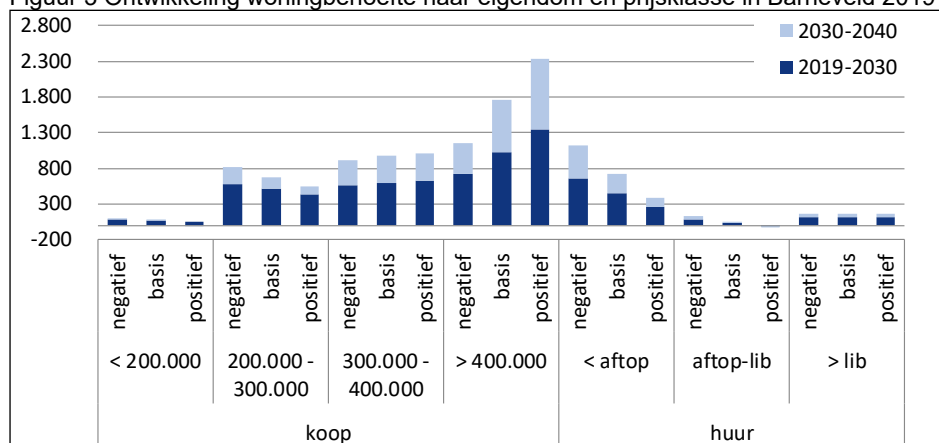
Gemeente Barneveld hanteert een gematigd grondprijsbeleid op basis van een quote-benadering en m2-prijzen voor sociale huur en sociale koop en vrije sector kavels. Voor appartementengebouwen en seniorenwoningen wordt tegenwoordig van een residuele benadering uitgegaan, omdat de grondquotes geleid op de relatief hoge bouwkosten bij deze woningtypes niet haalbaar zijn, zeker niet wanneer vanuit beeldkwaliteit een bovengemiddelde

prestatie wordt verlangd. Verlaging van grondprijzen ligt vooralsnog niet in de rede. Om vonprijzen in lijn te laten zijn met de stichtingskosten is het gezien de stijging van de bouwkosten (inclusief benodigde energiemaatregelen), wenselijk dat de hoogte van de prijsklassen worden verhoogd.

### Ad 3. Ontwikkeling woningvraag

Het streefprogramma woningbouw in de woonvisie is bedoeld om richting te geven aan de woningbouwprogrammering in onze gemeente. Bedoeld om daarmee invulling te geven aan de woningvraag die er ligt en primair de huishoudens van gemeente Barneveld te voorzien in hun woningbehoefte met in achtneming van hun woonwensen en inkomens- en koopkrachtprofiel. De uitkomsten van het meest recente woningbehoefteonderzoek laat zien dat, afhankelijk van het economische scenario, de grootste vraag naar woningen vanaf € 400.000 uitgaat. Gevolgd door de prijsklassen € 300.000 tot € 400.000 en € 200.000 tot € 300.000. Sowieso wordt duidelijk dat in gemeente Barneveld kopen veruit de voorkeur heeft boven huren (in basisscenario 75% om 25%). De behoefte aan vrije sector huurwoningen is bescheiden. Ook vanuit deze invalshoek is het derhalve logisch om prijsklassen beter te laten aansluiten bij de vraag.

Figuur 3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse in Barneveld 2019 tot 2030/2040



Bron: WoON2019

### Ad 4. Verhoging NHG-grenzen en ophoging prijsgrens Sociale Koop in 2021

De NHG-kostengrens stijgt per 1 januari 2021 van € 310.000 naar € 325.000. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens zelfs 6% hoger, namelijk € 344.500, in plaats van € 328.600 in 2020.

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een koper zeker van een verantwoorde en betaalbare hypotheek. Bovendien beperkt de koper met NHG de financiële risico's van een eigen koopwoning.

Het kabinet biedt sinds kort geïnteresseerde gemeenten extra beleidsruimte via experimenten met een verhoogde maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen. Bij deze experimenten wordt de wettelijke limiet verhoogd naar €310.000, de geldende NHG-kostengrens per 1 januari.

Voor ontwikkelaars en bouwers is het nagenoeg onmogelijk om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren voor een lager bedrag dan de huidige wettelijke limiet van €200.000. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in 2022 ligt de maximale koopsom voor een sociale koopwoning voor het hele land op de geldende NHG-kostengrens, maar met het experiment kunnen gemeenten in een eerder stadium deze limiet al hanteren.

Gemeente Barneveld heeft (evenals een groot aantal andere gemeenten, ook in regio FoodValley) zich via de VNG aangemeld om eventueel gebruik te willen maken van het experiment met betrekking tot de ophoging van de prijsgrens Sociale Koop.

De bovengrens voor een sociale koopwoning ligt nu op € 200.000,-, de NHG-kostengrens ligt in 2020 op € 310.000,- (en op € 325.000 in 2021). Die grens wordt gelijkgetrokken. De maatregel wordt opgenomen in de nieuwe Omgevingswet (2022). Sociale koop is voor gemeenten een manier om meer koopwoningen voor starters en middeninkomens te bouwen en te behouden. Dit is een van de maatregelen om de positie van deze groepen ten opzichte van particuliere investeerders te versterken. Zodat ook zij sneller een betaalbaar huis kunnen vinden.

De huidige Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan vast te leggen welk aandeel binnen aangewezen woongebieden van een bepaalde woningbouwcategorie moet zijn. Hierbij hebben ze keuze uit diverse categorieën: sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur en sociale koopwoningen. Hiervoor moeten de gemeenten een doelgroepenverordening opstellen en zo aangeven wie beoogde doelgroepen zijn (qua inkomen).

Gemeente Barneveld kent sinds 2018 een dergelijke doelgroepenverordening en deze wordt reeds succesvol in bestemmingsplannen en overeenkomsten met marktpartijen toegepast.

#### ***Ad 5. Toename kosten woningbouwprojecten Barneveld***

We staan aan de vooravond van een aantal grotere woningbouwontwikkelingen, waaronder Bloemendal in Barneveld-Noord, de volgende bouwfases in de Burgt alsook het vervolg in Voorthuizen-Zuid en diverse andere ontwikkelingen. Daarbij blijkt dat toenemende beeldkwaliteitseisen enerzijds leiden tot hogere bouwkosten en anderzijds tot hogere kosten voor de gemeente in de openbare ruimte. Tegelijk ontwikkelt de verhouding uitgeefbare grond versus openbare ruimte zich in de loop der jaren ongunstig (door onder meer ruimte voor water en parkeren), waardoor de resultaten onder druk komen te staan. De toename van de kosten vormt ook een aanleiding voor aanpassing van de prijsklassen.

#### **Voorstel nieuwe kooprijksklassegrenzen woningbouw Barneveld vanaf 1 december 2020**

Hieronder wordt een aantal nieuwe prijsklassegrenzen voorgesteld. Bij het aanbieden van deze woningen op de markt, moeten deze grenzen in acht worden genomen. De kosten van duurzaamheidsmaatregelen (en BENG vanaf januari aanstaande) zijn in deze prijsklassegrenzen besloten en mogen niet extra in rekening worden gebracht.

##### ***a. Betaalbaarheid van het wonen: introductie van 2 prijsklassen Sociale koop***

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 en onderzoek 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 ten aanzien van de Sociale koop 2 grenzen te introduceren: Sociale Koop Laag en Sociale Koop Hoog.

De grens van **Sociale Koop Laag** zou verhoogd kunnen worden van € 200.000 naar €230.000 van inclusief de kosten van de benodigde duurzaamheidsmaatregelen. Kopers van een goedkope koopwoning moeten binnen deze prijsgrens een volledige, aardgasloze woning kunnen kopen. In de praktijk zullen dit vooral kleinere rijwoningen, appartementen en bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen zijn. Inkomensgroepen tot € 50.000 kunnen een dergelijke woning financieren.

De nieuwe grens van **Sociale Koop Hoog** zou dan € 230.000 tot € 280.000 kunnen zijn en zal ten aanzien van de grondprijs de quotebenadering kennen.

Deze prijsklasse is nu nog in ons streefprogramma in belangrijke mate gedefinieerd als Middelduur laag. Door de introductie van Sociale Koop Laag en Sociale Koop Hoog kunnen er meer woningen passend worden verkocht op basis van de doelgroepenverordening. Hiermee



worden de kansen van lage en middeninkomensgroepen verhoogd, aangezien er dan inkomensprofielen bij deze woningen kunnen worden benoemd en hogere inkomensgroepen alsook beleggers er niet met deze woningen vandoor gaan.

De prijsgrenzen van € 230.000 en € 280.000, zijn toegestaan op basis van het experiment Sociale Koop (en wordt vanaf 2022 in de Omgevingswet geregeld) en zijn ook de grenzen die in het Besluit ruimtelijke ordening aan een sociale koopwoning kunnen worden toegekend en doorwerken in de doelgroepenverordening. Met deze prijsklassen moet het mogelijk zijn om producten als rijwoningen en appartementen te kunnen kopen.

De doelgroepenverordening zal hierop moeten worden aangepast. Deze aanpassing zal aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Het verder optrekken van deze grenzen naar de NHG-grens (€ 325.000 per januari aanstaande) lijkt gezien de inkomens- en woningbehoeftestructuur in Barneveld niet gewenst en zou wellicht ook een prijsopdrijvend effect hebben.

Aan deze woningen is een zelfbewoningsplicht gekoppeld alsook een boetebeding (en vastgelegd in een overeenkomst) dat wanneer de woning binnen tien jaar weer wordt verkocht, een deel van de waardeontwikkeling moet worden terugbetaald.

Met marktpartijen blijven we de discussie voeren over de bouwvormen en grootte van de woonproducten die bij deze prijsklassen passen. Verkleining van de woningen, vooral in de categorie Sociale Koop Laag, ligt gezien de ontwikkeling van de bouwkosten en waardeontwikkeling van koopwoningen, in de rede. Bovendien zijn deze producten vooral bedoeld voor de startersmarkt en dit zijn veelal 1-2 persoons huishoudens of startende gezinnen.

Ook instrumenten als de Koopgarantregeling worden met marktpartijen (alsook met provincie Gelderland in het kader van het Actieplan Wonen) verkend.

#### *Startersregeling Barneveld*

Met de introductie van deze twee prijsklassen Sociale Koop, wordt ook voorgesteld om de bestaande Startersregeling te verhogen van € 260.000 naar € 280.000. De verhoging wordt ook gerechtvaardigd door de waardeontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt. Ook deze regeling zal hier separaat op worden aangepast en aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

#### *b. Van twee naar één categorie Middeldure koop*

Ten aanzien van de middeldure woningen wordt voorgesteld om de huidige 2 prijsklassen terug te brengen naar 1 klasse.

Nu kennen we de klasse Middelduur Laag € 200.000 tot € 260.000 en € 260.000 tot € 300.000 als Middelduur Hoog.

Door een gedeelte naar de categorie Sociale Koop te verplaatsen, wordt voorgesteld om Middelduur te definiëren als € 280.000 tot € 350.000. Hiermee kunnen de grotere rijwoningen, appartementen, seniorenwoningen alsook een aantal hoekwoningen worden gekocht en is een belangrijk prijssegment voor doorstromers en midden en hogere inkomensgroepen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten.

#### *c. Categorie Duur*

Gezien de gemiddelde woningwaarde van ruim € 400.000 in de bestaande koopwoningmarkt, is de huidige € 300.000 grens voor 'Duur' relatief laag.

Woningen met een von-prijs vanaf € 350.000,- worden in de categorie 'Duur' ondergebracht. In de praktijk zijn dit veelal hoekwoningen met garages, half vrijstaande en vrijstaande woningen.

#### **Voorstel**

Het voorstel aan het college is om in te stemmen met de volgende prijsklassewijzigingen in de koopsector (en deze per 1 januari 2021 in te laten gaan, in verband met de landelijke

ingangsdatum prijsgrenswijziging Sociale Koop) en dit als zodanig ter kennisname aan de raad voor te leggen.

*Huurprijzen (prijspeil 1 december 2020)*

- 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 619,01, wettelijk bepaald)
- tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (van € 619,01 tot € 663,40),
- van 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens ( van € 663,40 tot € 737,14),
- Huur middelduur (van € 737,14 tot € 991,-) en
- Huur duur (>€ 991,-).

*Koopprijzen (von), (prijspeil 1 januari 2021)*

- Sociale Koop Laag: tot € 230.000,-
- Sociale Koop Hoog: € 230.000 tot € 280.000,-
- Middelduur: € 280.000 tot € 350.000,-
- Duur: > € 350.000,-.

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

Verder zal de 'Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' alsook de Startersregeling Barneveld op deze nieuwe prijsklassen worden aangepast.