

Memo

Datum:
**26 augustus
2022**

Onderwerp: Aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld najaar 2022

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders gemeente Barneveld

Afzender: M. Stevens / Leefomgeving / Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding verzoek aanpassing prijsklassen woningbouw

In het voorjaar van 2022 is de gemeentelijke woonvisie in de raad vastgesteld.

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 voor nieuwbouw (huur en koop).

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

November 2020 heeft het college voor het laatst 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 januari 2021 geleid.

Koopprijzen (von), (prijsspeil 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 deze notitie wordt het voorstel gedaan om de koopprijsklassen opnieuw aan te passen en aansluiting te zoeken bij hetgeen zich op de woningmarkt van Barneveld en omgeving manifesteert. Daartoe zijn meerdere aanleidingen:

- prijsontwikkeling bestaande bouw naar gemiddeld € 523.870 (t/m 2^e kwartaal 2022)
- prijsontwikkeling bouwkosten
- ontwikkeling woningvraag
- verhoging NHG-grenzen
- stijging kosten woningbouwprojecten.

Deze aanleidingen worden hieronder nader toegelicht. Voor wat betreft de huur wordt de prijsgrenzen 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 Barneveld naar gemiddeld € 523.870

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn al sinds een aantal jaren sterk 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 de prijzen in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemiddelde verkoopwaarde van alle bestaande koopwoningen dit jaar (eerste 2 kwartalen) op ruim € 523.800,- ligt, een stijging van bijna 100% ten opzichte van 2014, toen de gemiddelde verkoopwaarde nog op circa € 266.000 lag.

Voor een gemiddelde tussenwoning werd in 2014 in gemeente Barneveld iets meer dan € 200.000 als verkoopprijs betaald, inmiddels is deze prijs gestegen tot meer dan € 400.000 dit jaar. Dit beeld geldt ook voor de andere woningtypen. Voor een appartement moet inmiddels ruim € 383.00 worden betaald, en ruime verdubbeling ten opzichte van 2014.

Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande verkochte koopwoningen gemeente Barneveld sinds 2014

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.635	€ 225.809	€ 304.557	€ 389.442	€ 182.424	€ 266.184
2015	€ 201.490	€ 234.192	€ 317.677	€ 408.950	€ 191.845	€ 268.048
2016	€ 215.362	€ 254.583	€ 319.213	€ 438.658	€ 186.178	€ 284.042
2017	€ 228.238	€ 281.942	€ 338.796	€ 475.183	€ 213.625	€ 323.995
2018	€ 249.489	€ 304.108	€ 388.746	€ 523.586	€ 239.096	€ 356.550
2019	€ 262.734	€ 342.041	€ 415.931	€ 541.205	€ 218.824	€ 366.799
2020	€ 292.241	€ 366.393	€ 436.190	€ 671.005	€ 281.121	€ 417.082
2021	€ 371.294	€ 443.083	€ 528.171	€ 779.801	€ 345.824	€ 503.367
2022 1e 2 kwart.	€ 409.360	€ 524.846	€ 570.258	€ 801.766	€ 383.591	€ 523.870
Index 2014=100	197,2	232,4	187,2	205,9	210,3	196,8
2022 tov 2020	140,1	143,2	130,7	119,5	136,5	125,6

Bron: NVM gegevens, analyse gemeente Barneveld

In 2021 en de eerste helft van 2022 heeft de prijsontwikkeling zich verder voortgezet ten opzichte van 2020. Voor alle onderscheiden producten zijn de gemiddelde waarden gestegen, gemiddeld voor alle woningen met meer dan 25% (voor tussenwoningen en hoekwoningen zelfs met meer dan 40%).

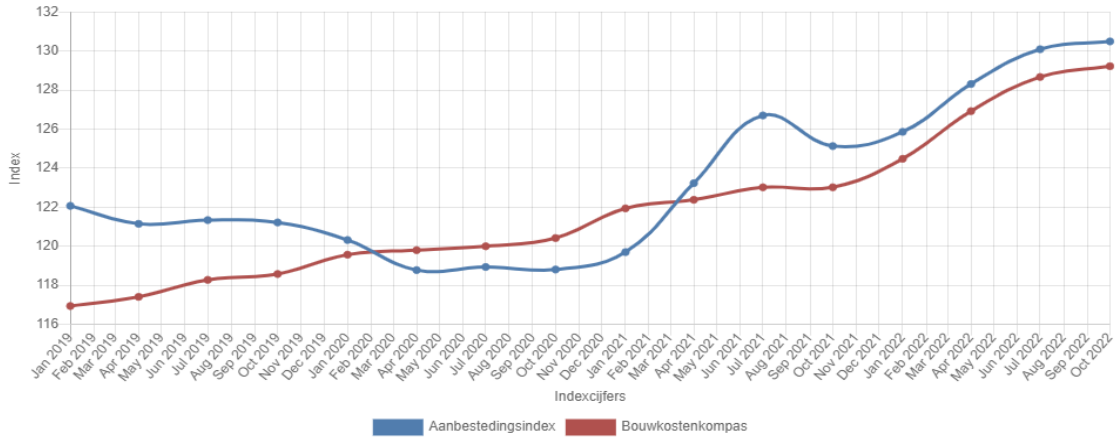
Wanneer we deze prijsontwikkeling afzetten tegen de huidige geldende kooprijksklassegrenzen voor nieuwbouw (tot 230.000 / € 230.000-€ 280.000 / € 280 – 350.000 (middelduur) en duurder dan € 350.000) dan vormt dat een behoorlijk contrast.

Alle gemiddelde verkoopprijzen in de bestaande bouw liggen voor de verschillende producten volgens deze definitie in de categorie 'duur'.

Ad 2. Prijsontwikkeling bouwkosten

Een andere belangrijke aanleiding voor dit voorstel is gelegen in het feit dat de bouwkosten in 2021 en 2022 opnieuw met een sterke kostenstijging te maken hebben gehad, als gevolg van een stijging van de loonkosten en materiaalkosten. Volgens het bouwkomstenkompas zijn de bouwkosten weer met ruim 10 indexpunten gestegen. Van daling lijkt vooralsnog geen sprake.

Figuur 2. Ontwikkeling bouwkostenindex sinds 2019



Bron: Bouwkostenkompas.nl

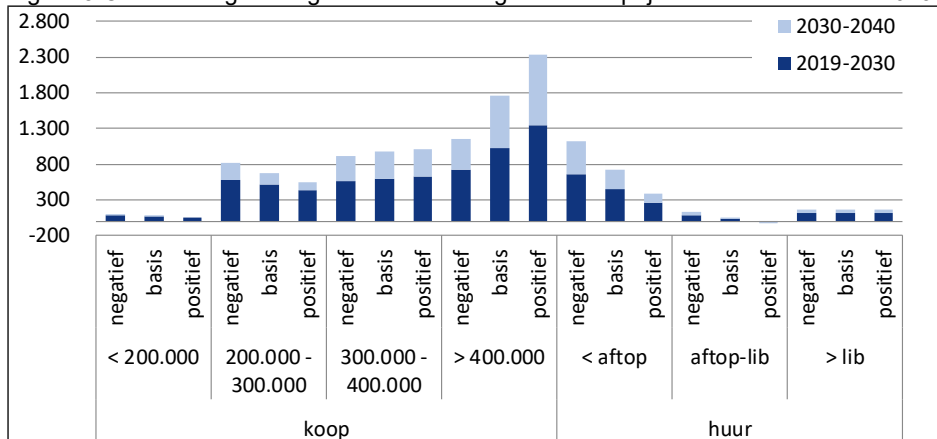
Gemeente Barneveld hanteert een gematigd grondprijsbeleid op basis van een quote-benadering en m2-prijzen voor sociale huur en sociale koop en vrije sector kavels. Voor appartementengebouwen en seniorenwoningen wordt van een residuele benadering uitgegaan, omdat de grondquotes gelet op de relatief hoge bouwkosten bij deze woningtypes niet haalbaar zijn. Verlaging van grondprijzen ligt vooralsnog niet in de rede. Om von-prijzen 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 Barneveld

Ad 4. Verhoging NHG-grenzen

De NHG-kostengrens is in 2022 naar € 355.000 opgehoogd. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens zelfs 6% hoger, namelijk € 376.300,-. In september 2022 worden de NHG grenzen voor 2023 bekend gemaakt.

Vereniging Eigen Huis wil dat deze grens wordt opgehoogd naar € 390.000,- of zelfs € 440.000,- om zo de grens dicht bij de gemiddelde verkoopprijzen van nieuwbouw (en bestaande bouw) te leggen en daarmee kopers meer zekerheid te bieden.

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.

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.

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

Als gemeente zitten we midden in 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 in o.a. Kootwijkerbroek en Terschuur. Door toenemende eisen met betrekking tot water en natuur worden de inrichtingskosten (bouw- en woonrijp maken) duurder en neemt de hoeveelheid uitgeefbare grond absoluut en relatief gezien in projecten af. Hierdoor komen grondexploitaties onder druk te staan. Het meebewegen van de von-prijzen is ook behulpzaam voor de resultaten van deze grondexploitaties.

Voorstel nieuwe kooprijksklassegrenzen woningbouw Barneveld vanaf medio september 2022

Hieronder wordt een aantal nieuwe prijsklassegrenzen voorgesteld. Bij het aanbieden van deze woningen op de markt, moeten deze grenzen in acht worden genomen.

- *Betaalbaarheid van het wonen: Sociale Koop Laag en Sociale Koop Hoog*

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 handhaven: Sociale Koop Laag en Sociale Koop Hoog.

De grens van **Sociale Koop Laag** zou verhoogd kunnen worden van € 230.000 naar € 260.000 von. Kopers van een goedkope koopwoning moeten binnen deze prijsgrens een volledige, aardgasloze woning kunnen kopen. In de praktijk zullen dit vooral kleinere 2-laagse rijwoningen, appartementen en bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen zijn. Inkomensgroepen tot € 60.000 kunnen een dergelijke woning financieren.

De nieuwe grens van **Sociale Koop Hoog** zou dan € 260.000 tot € 320.000 kunnen zijn en zal ten aanzien van de grondprijs de quotebenadering kennen. Huishoudens met een inkomen tot € 70.000,-

Met dit voorstel worden beide klassen met 13-14% verhoogd. Dit ligt lager dan de prijsontwikkeling in de bestaande bouw in genoemde periode (ruim 25% voor alle woningen) en komt tegemoet aan de stijging van de bouwkosten en overige plankosten. Maar de prijsstijging houdt ook rekening met de inkomens van onze inwoners die een dergelijke woning (voor het eerst) willen kopen.

Beide groepen vallen onder 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.

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

Met marktpartijen blijven we de discussie voeren over de woningtypen, bouwvormen (traditionele bouw, prefab bijvoorbeeld), 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.

- *Middeldure koop*

Middelduur is nu gedefinieerd in de prijsrange van € 280.000 tot € 350.000,-.

Voorgesteld wordt om deze prijsklasse aan te passen van € 320.000 tot de grens van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Thans is deze NHG grens € 355.000,- maar dit zal binnenkort worden aangepast voor het jaar 2023. Door op te nemen dat deze grens tot de NHG-grens komt te liggen, beweegt dit bedrag mee met de jaarlijkse prijsaanpassing.

Startersregeling Barneveld

Met de aanpassing van deze twee prijsklassen Sociale Koop, wordt ook voorgesteld om de bestaande Startersregeling aan te passen. De grens ligt nu bij € 300.000,-. Verhoging naar minimaal € 320.000,- ligt hiermee in de rede. De verhoging wordt ook gerechtvaardigd door de waardeontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt. Een verdere ophoging naar bijvoorbeeld de NHG-grens heeft voor- en nadelen. In een afzonderlijk raadsvoorstel (met onderbouwende memo) zal dit najaar een voorstel voor deze ophoging worden gedaan.

- *Categorie Duur*

Woningen met een von-prijs vanaf de NHG-grens (thans € 355.000,-) 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 15 september 2022 in te laten gaan) en dit als zodanig ter kennisname aan de raad voor te leggen.

Koopprijzen (von), (prijsspeil september 2022)

- Sociale Koop Laag: tot € 260.000,-
- Sociale Koop Hoog: € 260.000 tot € 320.000,-
- Middelduur: € 320.000 tot NHG-grens (thans € 355.000,-).
- Duur: > NHG-grens (thans > € 355.000,-).

Huurprijzen (prijspeil september 2022)

- Kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46, wettelijk bepaald);
- 1^e aftoppingsgrens (€ 633,25, wettelijk bepaald)
- tot 2^e aftoppingsgrens (van € 633,25 tot € 678,66 wettelijk bepaald),
- van 2^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 663,40 tot € 763,14 wettelijk bepaald),
- Huur middelduur (van € 763,14 tot € 1.080,-, index op basis van CPI) en
- Huur duur (> € 1.080,-).

De 'Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' alsook de Startersregeling Barneveld (na instemming college) zal op deze nieuwe prijsklassen worden aangepast.

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

Voorstelnr. 2306
Barneveld, 6 september 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Aanpassing prijsklassen nieuwbouw gemeente Barneveld 2022**

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 'Voorstel aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2021' aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

In het voorjaar van 2021 is de gemeentelijke woonvisie 2021-2025 vastgesteld. In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen met absolute prijsklassen die dateren van eind 2020. Inmiddels zijn we ruim anderhalf jaar verder.

Het sterke herstel van de woningmarkt, de sterke stijging in bouwkosten alsook de eis van aardgasloos bouwen, zetten deze prijsklassen onder druk. Gezien deze marktomstandigheden 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.

Om die reden wordt in het bijgevoegde memo voorgesteld om in de Sociale Koopsfeer de twee prijsklassen (Laag en Hoog) te verhogen alsook de grens van middelduur. Met deze nieuwe prijsklassen willen we nog steeds verschillende doelgroepen en inkomensgroepen van gemeente Barneveld kunnen bedienen. De 'Doelgroepenverordening Sociale Woningbouw en Middenhuur gemeente Barneveld' zal hier op worden aangepast. Daarmee kunnen namelijk (maximale) inkomenseisen worden gesteld aan de kopers van deze Sociale Koopwoningen, waarmee ze meer passend kunnen worden verkocht.

Voor wat betreft de huursector is er geen aanleiding om prijsgrenzen te herzien, aangezien deze in belangrijke mate vanuit de Rijksoverheid worden bepaald.

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

Voor de geplande woningbouwontwikkelingen, zoals in Bloemendal, De Burgt (waaronder Woudse Erven) en het vervolg in Voorthuizen-Zuid en ontwikkelingen zoals in Terschuur, Kootwijkerbroek en Stroe is het wenselijk dat binnen de gestelde prijsklassen, tijdig volwaardige en bijpassende woonproducten kunnen worden gerealiseerd.

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 'voorstel aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2022' 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 en middelduur 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 blijven hanteren, namelijk € 260.000,- en € 320.000,-, 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. De bedoeling is dat de prijsgrens in de startersregeling (nu € 300.000,-) ook wordt aangepast, mede als gevolg van de prijsontwikkeling in de bestaande bouw en nieuwbouw. Dit zal via een raadsvoorstel gebeuren.

Voor de middeldure koopwoningen wordt voorgesteld om de huidige grens van € 350.000,- naar de NHG-grens te verruimen (nu € 355.000,-), waardoor ook de komende jaren voor deze middeldure koopsector de kopers borging hebben via deze garantie.

Niet alleen de bouwkosten maken een prijsstijging door maar ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkellocaties stijgen in een rap tempo. Dit zet grondexploitaties onder druk. De verhoging van de prijsgrenzen moet voldoende ruimte geven om de stijging van deze kosten op te kunnen vangen en om zo de bouwambities binnen gemeente Barneveld waar te kunnen maken.

Want het streven is om de komende vier jaar op een gemiddelde nieuwbouwproductie van 600 woningen per jaar uit te komen. Stagnatie is dan ook niet gewenst.

4. Kanttekeningen

De nieuwe grenzen voor Sociale Koop Laag en Sociale Koop Hoog alsmede middelduur, dwingt de gemeente en marktpartijen om goed na te denken over de woonproducten die bij deze prijsklassen op de markt kunnen worden gebracht. Daarbij moet ook naar andere bouwtechnieken (zoals prefab bouw) worden gekeken.

5. Financiën

De voorgestelde aanpassing van de koopprijsgrenzen 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 15 september 2022 zullen de nieuwe koop prijsklassegrenzen ingaan. De huurprijzen sociale huur zijn ongewijzigd gebleven en worden jaarlijks aangepast op basis van de berichtgevingen 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.

7. Bijlagen

Memo 'Aanpassing prijsklassen nieuwbouw koopwoningen gemeente Barneveld 2022'.