

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Update en kader woningbouwprizen woonvisie 2024		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 30 januari 2024

Kennisnemen van:

Nieuwe prijzen te verwerken in de woonvisie en het kader woningbouwprizen van de Gemeente Bernheze

Inleiding

De prijsgrenzen voor de diverse woningsegmenten uit de Woonvisie 2022-2026 "*Perspectief op goed wonen in onze kernen*" (hierna: de Woonvisie), alsmede het in 2023 vastgestelde kader woningbouwprizen worden jaarlijks bijgesteld. In 2024 hanteert het rijk nieuwe prijzen als het gaat om sociale huur en betaalbare koop. Verder zijn in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (hierna: de Woondeal) regionale afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van woningen. Hierbij is onder andere afgesproken dat de nieuwe Nationale Hypotheek Garantiegrens (hierna: NHG-grens) niet wordt aangehouden bij de indexering.

Huidige situatie

Op basis van de laatste actualisatie van de woonvisie kennen wij nu de volgende verdeling:

Sociale huur < € 808,06	Sociale koop < € 295.000	Betaalbare koop Koop € 295.000 - € 355.000	Middenhuur € 808,06 - € 1.026,71	Duur Koop > € 355.000
minimaal 30%	minimaal 15%	20-25%	5-10%	maximaal 25%

Betaalbare koop

Tot 2022 werd de NHG-grens aangehouden als grens voor betaalbare koopwoningen¹. De NHG-grens is door het rijk met ingang van 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens.² Daarmee is besloten om voor 2023 € 355.000 euro de betaalbaarheidsgrens te blijven gebruiken. Ook voor landelijke subsidieprojecten wordt vastgehouden aan € 355.000 euro als betaalbaarheidsgrens. De landelijke grens voor betaalbaarheid wordt met ingang van 2024 gesteld op € 390.000,-. Regionaal is er nieuw beleid in de maak om ook hiervoor een eigen prijsgrens te bepalen. Gedurende de uitwerking zijn gemeenten in de regio vrij om hun eigen prijsgrens voor betaalbare koop te bepalen tussen de € 355.000,- en € 390.000,-. Hiertoe heeft de gemeente een taxatieadvies laten uitvoeren. De taxateur heeft het College op basis van de huidige marktontwikkelingen geadviseerd om dit bedrag te verhogen tot € 363.000. Het college volgt het advies van de taxateur in deze.

Sociale huur

¹ Zie ook: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/nationale-hypotheek-garantie-nhg>

² [NHG-kostengrens stijgt naar € 405.000 in 2023, NHG-premie blijft 0,6% | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

Een sociale huurwoning is een woning betreft die ook bij mutaties wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst. In 2023 was de liberalisatiegrens voor sociale huur naar € 808,06. In 2024 is deze verder verhoogd naar € 879,66³. Met de actualisatie volgen wij deze stijging.

Middeldure huur/Middenhuur

BZK werkt aan regulering van de middenhuur⁴. Het gezamenlijke streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden⁵. De voorgenomen grens voor huuprijsregulering zal komen te liggen op 187 punten conform het woingwaarderingssstelsel (WWS)⁶. Het college volgt deze ontwikkeling en stelt conform de puntentelling de maximale middenhuur op € 1.100,00. Mocht ten tijden van het vaststellen van het wetsvoorstel anders worden besloten, zullen we u opnieuw informeren.

Sociale Koop

De prijsgrens van de sociale koopwoningen (voorheen goedkope koop) is gemeentelijk beleid. De maximale toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen was 295.000 euro. Dit limiet werd door Bernheze als belemmerend ervaren en daarom is in plaats van sociale koop met goedkope koop gewerkt. Hiertoe heeft de gemeente een taxatieadvies laten uitvoeren. De taxateur heeft het College op basis van de huidige marktontwikkelingen en rekening houdend met dat een starter (huishouden met een inkomen van maximaal 1,5x de DAEB-norm al dan niet aangevuld met de lokale starterslening) een sociale koopwoning moet kunnen kopen geadviseerd om dit bedrag te verhogen tot € 301.000. Het college volgt het advies van de taxateur in deze.

Opslag energie neutrale woningen en Nul-op-de-Meter woningen

De woonvisie kent een opslag van € 10.000,- voor energie neutrale woningen en € 15.000,- voor Nul-op-de-meter woningen. Deze blijven ongewijzigd.

Conclusie

Als gevolg van het bovenstaande, wijzigt de bovenstaande tabel in de woonvisie/ kader woningbouwpreizen als volgt:

Sociale huur < € 879,66	Sociale koop < € 301.000	Betaalbare koop Koop € 301.000 - € 363.000	Middenhuur € 879,66 - € 1.100,00	Duur Koop > € 363.000
minimaal 30%	minimaal 15%	20-25%	5-10%	maximaal 25%

³ Zie ook: [Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/14/vanaf-2024-meeste-huurwoningen-onder-de-€1000)

⁴ Kamerbrief d.d. 9 december 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/kamerstukken/2022/12/09/kamerbrief-over-regulering-middenhuur>. Kenmerk: 2022-0000675006

⁵ [Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁶ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/14/vanaf-2024-meeste-huurwoningen-onder-de-€1000>

Vervolg

Bovenstaande prijzen zullen op de website van de gemeente geplaatst worden. De nieuwe tabel zal gaan gelden en de oude tabel in de woonvisie en kader woningbouwprijzen zal worden vervangen.

Toezegging aan de raad bij aannahme Doelgroepenverordening.

Ten tijde van aannahme van de doelgroepenverordening op 14 december 2023 is de raad toegezegd dat in de eerste update van het kader woningbouwprijzen zal worden opgenomen dat bij verkoop van sociale koopwoningen afspraken gemaakt zullen worden over het opleveren deze woningen inclusief keuken en badkamer. Daartoe is de volgende tekst opgenomen:

"Sociale koopwoningen dienen te worden opgeleverd met een aantal (basis)voorzieningen. De woning dient uitgerust te zijn met een gebruiksklaar keukenblok, een gebruiksklare badkamer en, indien mogelijk, een separate toiletruimte. Verkopende partij mag de koper van een sociale koopwoning ook een (kostendekkende) keuken- en badkamercheque aanbieden, welke te allen tijden voorziet in een basispakket voor de keuken en de sanitaire ruimtes (badkamer en toilet). Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer maakt de gemeente nadere afspraken om deze (basis)voorzieningen te waarborgen."

Rol van de raad

Het jaarlijks indexeren van de koopgrenzen is expliciet benoemd in de woonvisie en kader (op pagina 12). woningbouwprijzen Het college stelt jaarlijks een indexering en informeert uw raad hierover middels een NTI. Voor de indexering van de grenzen van de sociale huur en middenhuur worden de landelijke normen gevolgd. Zodoende volstaat een notitie ter informatie en is er geen apart besluit nodig.