

Bijlage Raadsvoorstel wijzigen Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de prijsgrenzen voor sociale koop en middeldure koop laag te verhogen. Reden hiervoor zijn de sterk toegenomen bouwkosten. In onderstaande wordt nog nader ingegaan op de gestegen bouwkosten, op een aantal referentievoorbeelden in de nieuwbouw en op de bepaling van de voorgestelde nieuwe prijsgrenzen.

Gestegen bouwkosten

Dat de bouwkosten stijgen is een algemeen bekend verschijnsel. In de Cobouw van februari 2023 wordt gemeld dat vorig jaar de bouwkosten (een combinatie van loon en materiaal) voor woningbouwers met gemiddeld 9 procent stegen. Niet eerder vielen de cijfers zo hoog uit. In 2021 was de gemiddelde stijging met 4,5 procent ook al ongewoon hoog. Meestal stijgen de bouwkosten niet meer dan 3 procent per jaar. Maar 2022 brak alle records, en dat komt vooral door de Russische inval in Oekraïne met als gevolg dat de materiaal prijzen flink omhoog schoten. En de NVM rapporteerde eind 2022 dat in de eerste elf maanden van 2022 de bouwkosten volgens de CBS index met 8,5% gestegen waren (dus in de buurt van de genoemde 9 procent), met name vanwege de sterk gestegen materiaalkosten. En door de huidige inflatie ligt voor 2023 nog een ruime toename van de loonkosten (7% wordt genoemd) in de lijn der verwachting. De NVM geeft daarom de volgende waarschuwing: om het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen rendabel te houden zou eerder sprake moeten zijn van een prijsstijging van woningen dan van een prijsdaling. De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten staat hierdoor sterk onder druk.

Overigens worden voor 2023 geen extreme prijsstijgingen verwacht zoals afgelopen jaar. Bouwers en leveranciers zijn alternatieve producten gaan zoeken, waardoor de voorraden weer wat zijn opgebouwd. Een andere ontwikkeling die de prijsstijgingen zal dempen is de verwachte afnemende vraag naar materialen en arbeid. Steeds meer bouwprojecten lopen vertraging op door hoge bouwkosten, of worden helemaal uitgesteld. Deze inzakkende vraag leidt uiteindelijk tot dalende prijzen, maar dit gebeurt op z'n vroegst pas eind 2023 (Cobouw februari 2023).

Referentievoorbeelden

Hieronder volgen enkele nieuwbouwprojecten uit 2022 met de vrij op naam prijs:

- Soesterberg, project De Meyster, tussenwoningen van 60 m² GBO, € 250.000 VON;
- Scherpenzeel, project Zelder, rug-aan-rugwoningen van 50 m² GBO, € 220.000 VON;
- Eemnes, project Het Plukveld, benedenwoningen van 50 m² GBO, € 235.000 VON, en bovenwoningen van 75 m², € 280.000 VON;
- Amersfoort Vathorst, project Laakse Tuinen, appartementen van 50 m² GBO, € 260.000 VON.

NB: op het moment van schrijven (april 2023) worden in Nijkerk geen nieuwbouwwoningen aangeboden in een vergelijkbare prijscategorie.

Kijkend naar deze korte opsomming kunnen de volgende conclusies getrokken worden. Beneden een koopprijs van € 301.000 (de voor 2023 geïndexeerde grens voor middeldure koop laag in Nijkerk) kunnen nog wel woningen gerealiseerd worden. Het betreffen dan wel woningen die afwijken van de gangbare eengezinswoning, maar zeker voor starters wel een optie zijn. Een tweede conclusie is dat onder de koopprijs van € 219.000 (de voor 2023 geïndexeerde grens voor sociale koop in Nijkerk) geen woningen te realiseren zijn, tenzij men in kwaliteit nog verder teruggaat.

Stichtingskosten sociale woningen

Uitgaande van een minimale oppervlakte (60 m2 voor een grondgebonden woning en 50 m2 voor een appartement), voldoende bouwkwaliteit, het huidige bouwkostenniveau, reguliere percentages voor bijkomende kosten/opslagen én een beleidsmatige grondprijs voor sociale woningen, levert dat de volgende totale stichtingskosten per type op (bron: BouwkostenKompas met peildatum 1 januari 2023):

- € 245.000 voor een grondgebonden woning,
- € 230.000 voor appartementen.

Ook hier is de conclusie duidelijk dat onder de huidige prijsgrens van € 219.000 geen sociale koop gerealiseerd kan worden.

Bepaling prijsgrenzen

Bij verhoging van de prijsgrenzen komt de vraag op van welke grenzen dan moet worden uitgegaan. In het bepalen van een exacte grens zit altijd een arbitrair element. Uitgangspunt is dat de nieuwe sociale koopgrens in ieder geval boven € 245.000 moet zitten als de minimale stichtingskosten voor een grondgebonden woning. Hier wordt de praktische route gekozen om aansluiting te zoeken bij de prijsgrenzen van de buurgemeenten. Putten gaat nu uit van € 270.000 voor sociale koop en € 350.000 voor betaalbare koop. Barneveld hanteert grenzen voor sociale koop (laag en hoog) van respectievelijk € 260.000 en € 320.000. Amersfoort hanteert geen sociale koop maar kent 2 prijsgrenzen in het middensegment: lage koop € 264.132 en hoge koop € 305.218. Overigens is voor een specifieke ontwikkellocatie in Amersfoort gekozen om deze laatste grens op te hogen naar € 341.000 om zodoende meer differentiatie te verkrijgen in het woonprogramma. Hier wordt voorgesteld de sociale koopgrens van Barneveld te hanteren, d.w.z. € 260.000. Dit is afgerond ook het gemiddelde van de minimale stichtingskosten voor een grondgebonden woning en de sociale koopgrenzen van de 3 buurgemeenten.

Er is geconstateerd dat voor de bestaande prijsgrens voor middeldure koop laag (€ 301.000) woningen gebouwd kunnen worden. Toch wordt voorgesteld om ook deze grens iets op te hogen en naar het voorbeeld van Barneveld op € 320.000 te zetten. Het verschil met de nieuwe sociale koopgrens moet namelijk niet te klein worden om voor een ontwikkelaar enige flexibiliteit aan te houden in uitwerking van producten en beprijzing van woningen.

Het lijkt er op dat de prijsstijging van de bouwkosten zich niet doorzet, maar afvlakt en wellicht op termijn zelfs weer iets gaat dalen. Daarom wordt voorgesteld deze aanpassing van de prijsgrenzen eenmalig toe te passen. De in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk gehanteerde jaarlijkse indexering blijft wel gewoon bestaan.

Hieronder is voor de volledigheid nog de tabel toegevoegd met de huidige huur- en koopgrenzen.

Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk: huur-en koopgrenzen voor 2023

Prijsgrenzen per 1-1-2023	Huur	Koop
Sociaal	max. 808,06	max. 219.000
Middelduur laag	max. 952,01	max. 301.000
Middelduur hoog	max. 1.163,57	max. 429.500
Duur	vanaf 1.163,57	vanaf 429.500