

Memo

Raadsvoorstel wijzigen Verordening doelgroepen woningbouw

Onderbouwing verhoging prijsgrens middeldure koop laag

Juni 2023

Inleiding

Tijdens de raadscommissie van 15 juni jl. is door het CDA bij monde van de heer Blankesteijn verzocht om het voorstel om de prijsgrens voor middeldure koop laag te verhogen nog beter te onderbouwen. In onderstaande wordt hierop ingegaan.

Woonvisie en Doelgroepenverordening

In de Woonvisie Nijkerk 2020+ is vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten ten minste 35% van de te realiseren woningen een sociale huur of -koopwoning moet zijn, ten minste 10% een woning moet zijn in het segment middeldure laag en 15% een woning moet zijn in het segment middeldure hoog. In de verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk (Doelgroepenverordening) zijn de maximale huur- en koopgrenzen voor de verschillende categorieën vastgelegd. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De voorgestelde verhoging van de prijsgrens voor sociale koop en middeldure koop laag betreft ten hoogste 15% van het woningbouwprogramma van een bouwproject. Sociale koop mag namelijk ten hoogste 5% van het aantal woningen uitmaken, middeldure koop laag 10%. Het segment middeldure laag kan ook uit huurwoningen bestaan en die prijsgrens wordt niet aangepast.

Onderverdeling sociale koop en middeldure laag en hoog; ontstaan en achtergrond

Bij het hanteren van een doelgroepenverordening moest lange tijd rekening gehouden worden met de bepaling in het Besluit ruimtelijke ordening dat sociale koopwoningen een koopprijs vrij op naam hadden van ten hoogste € 200.000. Ten tijde van het opstellen van de Nijkerkse Doelgroepenverordening konden echter nauwelijks nog woningen met een koopprijs van € 200.000 ontwikkeld worden. Daarom werd de mogelijkheid gecreëerd om voor de categorie sociale koop de zogeheten kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te hanteren, op grond van de Crisis- en herstelwet. Hierdoor werd het mogelijk om koopwoningen tot € 325.000 (prijspeil 2020) in de doelgroepenverordening op te nemen.

Omdat Nijkerk wilde voorkomen dat toekomstige sociale koopwoningen als het ware een sprong van € 200.000 naar € 325.000 maken, is de doelgroepenverordening benut om een segmentering aan te brengen binnen de ruimte (de bandbreedte) die ontstaat. Deze segmentering is overgenomen uit de woonvisie, waarin een vereiste differentiatie naar o.a. sociale koop en middeldure koop (laag/hoog) is opgenomen zoals hierboven vermeld. In de Doelgroepenverordening is in lijn met de woonvisie

ook het begrip “middeldure koop” gebruikt. Waar de wet uitsluitend het begrip “sociale koop” hanteert, hanteert Nijkerk in deze verordening als het ware een onderverdeling van het wettelijke begrip sociale koop met de ‘eigen’ begrippen sociale koop en middeldure koop laag en hoog.

Bewust is dus een segmentering aangebracht binnen de koopwoningen die onder de Doelgroepenverordening vallen. Dit is gedaan om meer variatie in het aanbod te krijgen en hiermee voorkom je dat alleen in het duurdere koopsegment gebouwd wordt, dus net onder de grens van € 325.000 (prijsspeil 2020) of juist alleen in het goedkope sociale segment onder de € 200.000 (prijsspeil 2020). Dat is ook de reden dat tussen de sociale koop en de middeldure koop laag een ruime marge is genomen. De voorgestelde verhoging van de prijsgrens voor middeldure koop laag is dus in lijn met deze grondgedachte.

Ontwikkeling bandbreedte middeldure koop laag

Oorspronkelijk kende de segmentering de volgende verdeling: € 200.000 (sociale koop) > € 250.000 (middeldure koop laag) > € 325.000 (middeldure koop hoog) (januari 2020). De bandbreedte, dat wil zeggen het verschil tussen sociale koop en middeldure koop hoog, is dus € 125.000. Binnen deze bandbreedte is middelduur laag dus op 40% gezet, iets minder dan de helft en wat dichter bij de grens van sociale koop. Thans is de segmentering € 219.000 (sociale koop) > € 301.000 (middeldure koop laag) > € 429.500 (middeldure koop hoog). In de bandbreedte van € 210.500 ligt middelduur laag op 39%, dus t.o.v. vorige jaren min of meer gelijk gebleven.

De nieuwe voorgestelde segmentering is: € 260.000 (sociale koop) > € 320.000 (middeldure koop laag) > € 429.500 (middeldure koop hoog). In de bandbreedte van € 169.500 ligt middelduur laag op 35%. Dat is dus wel een stukje lager dan vanuit de voorgaande bestendige lijn. Als middeldure koop laag op € 301.000 wordt gehouden, dan ligt in de bandbreedte van € 169.500 middelduur laag op slechts 24%. De ruimte voor een ontwikkelaar om enige flexibiliteit aan te houden in uitwerking van producten en beprijzing van woningen in dit segment wordt zodoende wel erg beperkt.

Bovenstaande is voor de helderheid ook in tabelvorm gezet:

Percentage bandbreedte voor middeldure koop laag

Jaar	Sociale koop	Middelduur koop laag	Middelduur koop hoog	Bandbreedte tussen sociale koop en hoogste grens	% van de bandbreedte voor middelduur koop laag
2020	€ 200.000	€ 250.000	€ 325.000	€ 125.000	40%
2023	€ 219.000	€ 301.000	€ 429.500	€ 210.500	39%
2023 voorstel	€ 260.000	€ 320.000	€ 429.500	€ 169.500	35%
2023 voorstel zonder verhoging middelduur laag	€ 260.000	€ 301.000	€ 429.500	€ 169.500	24%

Woondeals en woonvisie, toekomstige ontwikkelingen

In de in maart 2023 afgesloten woondeals is het streven opgenomen om tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment te laten plaatsvinden. Met de onderverdeling: 28 % sociale huur, 6% middeldure huur door corporaties, en de rest ca. 32% middeldure huur en koop (vrij onder te verdelen in een aantal klassen). De hoogte van de sociale huurgrens is wettelijk bepaald. De nieuwe bovengrens voor betaalbare huur en koop moet nog bepaald worden.

Het streven vanuit het Rijk is om per 1-1-2025 het woningbouwprogramma te hebben aangepast conform de hierboven genoemde percentages en (nog te bepalen) prijsgrenzen. In Nijkerk moet conform de woonvisie 60% van de nieuwbouw in het betaalbare segment plaatsvinden, 35% sociale huur (5% sociale koop), 10% middeldure huur en koop laag, 15% middeldure huur en koop hoog. Zowel het aandeel betaalbare woningen, de percentages van de verschillende categorieën als de prijsgrenzen moeten in de Doelgroepenverordening van Nijkerk dus worden herzien. Daarbij zullen weer de nodige afwegingen gemaakt moeten worden in de segmentering (sociaal, middellaag, middelhoog), prijsniveaus voor koop/huur en de wijze waarop met gebouwd parkeren en aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid moet/kan worden omgegaan. Dit vraagt uiteraard tijd. In de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024 zal dit verder moeten worden uitgewerkt. Dit proces kan tegelijk oplopen met de actualisatie van de woonvisie in 2024 (ontwikkelagenda). Zoals toegezegd zal de raad in het najaar van 2023 hier verder over geïnformeerd worden.

Nieuwbouwwoningen en prijsgrenzen

Middelduur laag

Een zoekactie op Funda met de volgende uitgangspunten:

- Plaats: Nijkerk
- Zoekgebied met een straal van: 10km
- Datum: 19 juni 2023
- Nieuwbouw
- Prijsklasse: max. € 350.000 VON

Levert de volgende resultaten op:

- In totaal 107 te koop staande nieuwbouwwoningen
 - 70 appartementen
 - 37 grondgebonden woningen

Appartementen

- Het grootste deel van de appartementen heeft een koopprijs tussen de € 270.000 en € 350.000.
- Woonoppervlakte van deze appartementen varieert grofweg tussen de 45 en 70 m² GBO (gebruiksoppervlak).

Gegeven het aanbod van de appartementen en de variatie daarbinnen is de prijsgrens voor middelduur laag niet bepalend of er wel of geen marktconform appartement kan worden gerealiseerd. Bij een maximale prijs van € 320.000 in plaats van € 301.000 kan een appartement qua oppervlakte ongeveer 3 à 4 m² GBO groter zijn.



Oostbroek | 8 appartementen (Bouwnr. 5)

3774 DB Kootwijkerbroek

€ 344.950 v.o.n.

70 m² • 3 kamers

[Meerdere makelaars betrokken](#)

Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project Oostbroek:

Oostbroek 8 appartementen (Bouwnr. 2)	70 m ²	3 kamers	€ 344.950 v.o.n.
---	-------------------	----------	------------------



De Gaanderij (Bouwnr. 107)

3768 EH Soest

€ 309.000 v.o.n.

45 m² • 2 kamers

[Jouw nieuwe huis makelaars B.V.](#)

Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project OpZuid:

De Gaanderij (Bouwnr. 108)	45 m ²	2 kamers	€ 304.000 v.o.n.
----------------------------	-------------------	----------	------------------

De Gaanderij (Bouwnr. 111)	45 m ²	2 kamers	€ 304.000 v.o.n.
----------------------------	-------------------	----------	------------------



Appartementen begane grond (Bouwnr. 5)

3781 GA Voorthuizen

€ 269.250 v.o.n.

71 m² • 2 kamers

[Meerdere makelaars betrokken](#)

Nieuwbouwproject Vergelijkbare woningen in project De Pastorietuin:

Appartementen begane grond (Bouwnr. ...)	63 m ²	2 kamers	€ 320.000 v.o.n.
--	-------------------	----------	------------------

Appartementen begane grond (Bouwnr. ...)	59 m ²	2 kamers	€ 295.000 v.o.n.
--	-------------------	----------	------------------

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen geldt een ander beeld dan bij appartementen. Het aanbod in deze categorie ligt substantieel lager, terwijl de gemeente vanuit de Woonvisie grondgebonden woningen wel van belang vindt in het prijssegment middelduur laag. Dat zijn in beginsel geen traditionele tussenwoningen, maar bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen.

Tussenwoningen

Traditionele tussenwoningen (niet zijnde sociale koop) met een kleine beukmaat worden niet onder de € 320.000 aangeboden. Dit blijkt uit onderstaande referenties. Met kleine aanpassingen in bijvoorbeeld de woonoppervlakte of kwaliteit van de woning, lijkt het niet onmogelijk om tussenwoningen voor € 320.000 in middelduur laag te kunnen aanbieden. Uitgaande van maximaal € 301.000 zal dat echter niet of nauwelijks mogelijk zijn.

**Bouwnummer 011 (Bouwnr. 011)**

3845 CZ Harderwijk

€ 335.351 v.o.n.93 m² / 100 m² • 3 kamers[Midden Nederland Makelaars Harderwijk B.V.](#)**Nieuwbouwproject** Vergelijkbare woningen in project [De Weide Veluwe fase 1:](#)

Bouwnummer 010 (Bouwnr. 010)	93 m ²	3 kamers	€ 335.351 v.o.n.
Bouwnummer 019 (Bouwnr. 019)	93 m ²	3 kamers	€ 335.351 v.o.n.

**scheermes, bnr. 15**

3894 Zeewolde

€ 335.000 v.o.n.64 m² • 3 kamers[Doornbos, Haanen & Ferneij Makelaardij](#)**Dirk Loogenstraat 28**

3814 BC Amersfoort

€ 325.000 v.o.n.55 m² / 60 m² • 3 kamers[Hunink en Holtrigter woning- en bedrijfsmakelaars](#)**Nieuwbouwproject** Onderdeel van nieuwbouwproject [Dirk Loogenstraat](#)**De Vlet (Bouwnr. 243)**

1349 CC Almere

€ 335.500 v.o.n.57 m² • 3 kamers[Meerdere makelaars betrokken](#)**Nieuwbouwproject** Vergelijkbare woningen in project [De Groene Eem-De Dol en De Vlet:](#)

De Vlet (Bouwnr. 251)	57 m ²	3 kamers	€ 330.250 v.o.n.
De Vlet (Bouwnr. 244)	57 m ²	3 kamers	€ 322.250 v.o.n.

Rug-aan-rugwoningen

Diverse rug-aan-rugwoningen die in 2022 in verkoop zijn gegaan¹ laten het volgende beeld zien: een woonoppervlakte van gemiddeld 90 m² met een koopsom van gemiddeld € 3.850 per m². Dat betekent grofweg dat dergelijke woningen rond de € 350.000 worden aangeboden. Vanuit oudere

¹ Wonen in Kruidhof (Puttershoek), Thuis aan de Brink (Nooitgedacht), Rozenbuurt (Zwaag) en De Erven (Hoef en Haag).

referenties is op te maken dat ook marktconforme rug-aan-rugwoningen worden gerealiseerd² met een woonoppervlakte van ongeveer 80 m². Bijbehorende VON-prijs is dan rond de € 310.000. Ook voor dit type woningen geldt dus dat het lastig is om deze op of onder de € 301.000 te realiseren. Uiteraard zijn er uitzonderingen (zie onderstaande referentie in Almere), maar daarbij hoort wel een wezenlijk andere (kleinere) woonoppervlakte.



De Dol (Bouwnr. 247)

1349 CC Almere

€ 270.250 v.o.n.

44 m² • 2 kamers

[Meerdere makelaars betrokken](#)

Nieuwbouwproject

Vergelijkbare woningen in project [De Groene Eem-De Dol en De Vlet](#):

De Dol (Bouwnr. 246)	44 m ²	2 kamers	€ 259.750 v.o.n.
De Dol (Bouwnr. 248)	44 m ²	2 kamers	€ 275.500 v.o.n.

Woningtypes in Thuis aan de Brink



Beneden-bovenwoningen

Diverse benedenwoningen die in 2022 in verkoop zijn gegaan³ laten het volgende beeld zien: een woonoppervlakte van gemiddeld 60 m² met een koopsom van gemiddeld € 4.950 per m². Dat betekent grofweg dat dergelijke woningen rond de € 300.000 worden aangeboden. Voor de bijbehorende bovenwoningen geldt een wat ruimere woonoppervlakte van gemiddeld 75 m² met een koopsom van gemiddeld € 4.200 per m². De bovenwoningen worden dus rond de € 315.000 aangeboden. Voor beneden-bovenwoningen kan eveneens worden geconcludeerd dat het niet onmogelijk is om woningen onder de € 301.000 te realiseren, maar dat een prijs van maximaal € 320.000 beduidend meer mogelijkheden en kwaliteit oplevert.

² Kwartshove (Leerdam) en Rengerspark (Bunschoten)

³ Parc Alcazar (Puttershoek), Wonen in Goud (Gouda), Laakse Tuinen (Amersfoort) en Het Plukveld (Eemnes)



Interius

Bouwnummer 14

Bovenwoning - Type B

Woonoppervlakte

Aantal kamers

Buitenruimte

Zonligging

Voortuin

Status

Koopvorm VON incl. eigendom Klimaatinstallatie

Koopvorm VON Klimaatinstallatie obv. lease

Maandelijkse kosten lease Klimaatgarant

circa 76m²

2

13,7 m² dakterras

noord-west

zuid-oost

Onder optie

€ 339.500

€ 327.400

€ 78

Conclusie

Vanuit de referenties geldt het advies om de prijsgrens voor middelduur laag te verhogen van € 301.000 naar € 320.000. Dat biedt de mogelijkheid om meer marktconforme producten in het lage middensegment aan te kunnen bieden met voldoende oppervlakte en kwaliteit, in het bijzonder als het gaat om grondgebonden woningen. Het verhogen van de prijsgrens wil overigens niet zeggen dat alle woningen in dit prijssegment voor de maximale prijs zullen worden aangeboden. Het geeft ontwikkelende partijen juist de ruimte om meer te differentiëren. Zo krijgt een woning op de hoek vaak wat meer woonoppervlakte, detaillering en dergelijke, soms als zogeheten 'special'. Vanuit beeldkwaliteit is het vaak ook wenselijk om aan dergelijke hoeken meer aandacht te besteden.