



College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Opsteller: Miriam Peters

Telefoonnummer: 14 0575

Collegevoorstel – Indexatie Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Zaaknummer:	913834

Besluit

1. Het college besluit de prijzen van de woningmarktsegmenten uit het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024, te indexeren naar de volgende prijsgrenzen (prijspeil 2025):
 - sociale huurwoningen: Huurwoningen tot de liberalisatiegrens € 900,07
 - goedkope koopwoningen: Koopwoningen met een koopprijs tot € 300.000
 - middenhuurwoningen: Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens met als maximum € 1.184,83
 - betaalbare koopwoning laag: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001 en € 350.000
 - betaalbare koopwoningen hoog: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 350.001 en € 405.000
 - vrije sector: Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 405.001 en dure huurwoningen, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur.
 2. Het college besluit de raad conform bijgevoegde memo te informeren.
-

Aanleiding

Op 18 november 2024 heeft de raad het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 en de bijbehorende Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 vastgesteld. In deze documenten wordt uitgegaan van woningmarktprijzen met prijspeil 2024, met als doel deze jaarlijks te indexeren. De bevoegdheid tot indexeren ligt bij het college.

Beoogd effect

Indexeren van de prijsgrenzen naar prijspeil 2025.

Argumenten

1.1 De leencapaciteit van de woningzoekenden is fors gestegen.

In het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 kijken we naar de leencapaciteit en niet naar de marktontwikkeling van de woningen voor het bepalen van de grenzen. De financieringsmogelijkheden worden grotendeels bepaald door twee componenten, namelijk het *inkomen* en de *rentestand*. Kijkend naar de ontwikkeling van het inkomen zien we, op basis van CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) gegevens, een stijging van 6,7% in 2024. Het CBS monitort de arbeidsmarkt en een onderdeel daarvan is de ontwikkeling van de CAO-lonen. Deze geven een goede indicatie van de ontwikkeling van de inkomens in Nederland over het afgelopen jaar. Met name deze inkomensstijging zorgt voor een sterke toename in de leencapaciteit van woningzoekenden.

Daarnaast is het afgelopen jaar de rente gestabiliseerd en zien we nu een rentestand tussen de 3,2% en 3,5%. De Nederlandse Bank heeft een verlaging aangekondigd van 0,2% en de verwachting is dat deze in de loop van het jaar zichtbaar wordt in het aanbod van de hypotheekverstrekkers. Medio januari 2025 bleek uit nieuwsberichten dat de rente in plaats van daalde, gestegen is naar 3,75%. Voor de rentes met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) is deze rente niet de praktijk. Daarnaast heeft dit geen gevolgen voor de leencapaciteit zoals opgenomen in de indexeringsvoorstellen en is er nog ruimte voor een beperkte stijging van de rentes. De verwachting op termijn blijft een daling van de rente. Dit wordt actief gemonitord en indien nodig wordt er bijgesteld.

1.2 De huurprijzen zijn landelijk geïndexeerd en ook de komende huurverhoging is bekend gemaakt.

De prijsgrens voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en deze huur wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, geldt er sinds 1 juli 2024 ook een maximum huurbedrag voor middenhuurwoningen. Ook de huur van de middenhuurwoningen is per 1 januari 2025 geïndexeerd. Naast de indexering stijgen de huren jaarlijks door huurverhogingen die altijd per 1 juli van het lopende jaar doorgerekend worden. Voor 2025 is het een flinke huurstijging. Dit komt omdat de huurverhoging gekoppeld is aan de cao-loonontwikkeling. Een verhuurder mag daar nog 1 procent bij optellen. En omdat de lonen het afgelopen jaar fors zijn gestegen (met 6,7 procent) doet de middenhuur dat ook, met maximaal 7,7 procent.

1.3 Ook landelijk vindt een indexering plaats voor de grens betaalbare woning.

Begin 2023 heeft het college ermee ingestemd om de huidige Woondeal Regio Stedendriehoek voor de periode 2022 tot en met 2030 met de provincie Gelderland en het Rijk aan te gaan (ondertekend op d.d. 8 maart 2023). Daarin staat hoeveel woningen onze gemeente samen met de regiogemeenten en de betrokken woningcorporaties en ontwikkelaars in de Stedendriehoek van plan zijn te bouwen, de prijscategorieën en aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden om deze opgave te kunnen realiseren.

Al bij de ondertekening is afgesproken om de Woondeal in 2025 te actualiseren. Een belangrijk onderwerp in de woondeal 2025-2034 is nog altijd de betaalbaarheid, maar ook hier zijn er regels opgenomen voor indexatie. Ook landelijk is geconstateerd dat de prijsgrens van betaalbare woningen mee dient te stijgen met de loonontwikkelingen, prijsstijgingen enz. De grens van betaalbare woningen zal in 2025 stijgen van €390.000 naar €405.000.

1.4 De markt bevestigt de stijgende trend in woningprijzen.

Ondanks dat het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 niet gestuurd wordt door de ontwikkelingen van de woningprijzen, zien we ook ontwikkelingen op de woningmarkt. In het afgelopen jaar zijn de ontwikkelkosten en verkoopprijzen sterk gestegen. We zien bijvoorbeeld een stijging tussen de 15% en 18% voor tussenwoningen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt en het feit dat meer geleend kan worden (in verhouding) met dezelfde

woonlasten. Deze elementen zorgen voor een sterke stijging van de vraagprijs. De combinatie tussen de marktontwikkeling en de prijsgrenzen in het afwegingskader zorgt voor frictie. Op de lopende woningbouwontwikkelingen krijgen we deze constatering ook bevestigd.

2.1 Hiermee wordt de raad geïnformeerd.

Het besluiten tot indexeren is een uitvoeringsbevoegdheid van het college, nu de raad het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 heeft vastgesteld met prijspeil 2024. In de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 zelf is opgemerkt dat hierin bedragen zijn vermeld behorende bij het prijspeil van 2024. Deze bedragen worden wettelijk aangepast, zonder dat hier een aparte wijziging van de beleidsregel voor nodig is.

Kanttekeningen

1. € 405.000 is voor een deel van de doelgroep niet te financieren.

De gestelde landelijke grens van € 405.000 lijkt een enorme toename met 10 jaar geleden. Door de grote loonstijgingen en de daling en stabilisering van de rente is dit bedrag echter voor een groot deel van de mensen wel bereikbaar. Om te zorgen dat meer doelgroepen in Zutphen financieel passend bij hun inkomen kunnen kopen zijn daarom in het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 meerdere woningmarktsegmenten opgenomen met lagere prijsgrenzen. Hierdoor kunnen ook huishoudens met een lager inkomen (dan de gestelde landelijke betaalbaarheidsgrens) een woning aankopen.

Communicatie

In het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 is de mogelijkheid tot indexeren opgenomen. Hieruit vloeit voort dat ook de bedragen in de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 worden geïndexeerd. Na besluitvorming wordt de raad geïnformeerd met de memo die als bijlage is toegevoegd.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt de raad via bijgevoegde memo geïnformeerd. De geïndexeerde bedragen worden als bijlage toegevoegd aan het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 en de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024.

Evaluatie

Gezien de huidige ontwikkelingen van inkomens, rente en de woningmarkt worden deze grenzen voorlopig ieder half jaar getoetst om te bepalen of deze bijgesteld moeten worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het rekenmodel van het Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) en worden vervolgens de uitgangspunten gebruikt die worden bepaald aan de hand van de CBS informatie over inkomensontwikkeling en de marktinformatie voor het bepalen van de rente. De prijsgrenzen worden minimaal jaarlijks geïndexeerd. Voor de continuering tot realisatie van woningbouw kan het college op basis van de monitoring besluiten om half jaarlijks te indexeren.

Financiële consequenties

Het indexeren van het Afwegingskader woningbouw Zutphen 2024 en de bijbehorende Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 heeft geen financiële gevolgen.

Bijlagen

913834 - Memo indexering Afwegingskader en beleidsregeling

913834 - Bijlage 1 - Overzicht geïndexeerde prijsgrenzen woningmarktsegmenten Afwegingskader woningbouw

913834 - Bijlage 2 - Financieringslastnormen 64k inkomen met rente van 3,75%
913834 - Bijlage 3 - Financieringslastnormen 75k inkomen met rente van 3,75%
913834 - Bijlage 4 - Financieringslastnormen 90k inkomen met rente van 3,75%