

Gemeente Apeldoorn

Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
Bezoekadres
Marktplaats 1
www.apeldoorn.nl
KvK 08223882

T 14 055
Doorkiesnummer
2838

Emailadres
g.wiebing@apeldoorn.nl

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: 5533679
Datum: 17 december 2024
Betreft: Maximale koop- en huurprijzen bij nieuwbouw 2025

Beste leden van de gemeenteraad,

De gemeente Apeldoorn wil zorgdragen voor nieuwbouw van woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met lage, midden en hoge inkomens. We maken daarom onderscheid in goedkope, middeldure, dure woningen. Jaarlijks passen we de hoogte van de maximale koop- en huurprijzen voor nieuwbouwwoningen aan om aan te sluiten op de actualiteit en de uitgangspunten van ons woonbeleid. In deze brief informeren wij u hier over.

Duidelijkheid voor ontwikkelende partijen

Door jaarlijks de prijzen te actualiseren sluiten we met onze prijsniveaus zo dicht mogelijk aan op de actuele situatie op de woningmarkt. Dit biedt de beste garanties om woningbouwprojecten tot stand te brengen van voldoende kwaliteit en zorgt voor de juiste prijs-kwaliteit verhouding in de nieuwbouw. Het vaststellen van de maximale koop- en huurprijzen doen we om daarmee de betaalbaarheid van nieuwbouw voor de verschillende inkomensgroepen zoveel mogelijk te garanderen. Door jaarlijks de prijzen te actualiseren geven we duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Dat komt de voortgang van de woningbouw ten goede.

Uitgangspunten gemeente

We onderscheiden vier prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen:

1. Goedkoop: betaalbaar voor lage inkomens (tot inkomensgrens sociale huur¹)
2. Middelduur-1: betaalbaar voor lage midden inkomens (tot anderhalf keer modaal²)
3. Middelduur-2: betaalbaar voor hoge midden inkomens (tot twee keer modaal)
4. Duur: betaalbaar voor hoge inkomens (vanaf twee keer modaal)

We bepalen voor koopwoningen de maximale v.o.n.-prijzen aan de hand van de maximale financieringslast die hoort bij het huishoudensinkomen. Daarvoor maken we gebruik van de financieringslasttabellen van het NIBUD. Deze worden door de hypotheekverstrekkers gebruikt voor de toetsing van aanvragen en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

- We gaan uit van 100% financiering. In de praktijk zal er een veel gevarieerder beeld zijn van de financieringsmogelijkheden van huishoudens. Sommige huishoudens hebben spaargeld en in veel gevallen zullen doorstromers vanuit een koopwoning de overwaarde van hun huidige woning in kunnen zetten.

¹ In 2025: €49.669 voor een éénpersoonshuishouden en €54.847 voor een meerpersoonshuishouden (ministerie BZK)

² In 2025: een modaal inkomen is naar verwachting €46.500 bruto per jaar (CPB 2024)

Behandeld door: GA Wiebing
Bijlage(n):

- We hanteren voor 2025 een rentepercentage van 3,4%. Dat is op dit moment een gangbare rente voor een hypotheek met een looptijd van 10 jaar, voor een nieuwbouwwoning. Nieuwbouw woningen zijn dat per definitie zeer energiezuinig, omdat ze wettelijk moeten voldoen aan BENG-eisen voor duurzaam bouwen. Zij hebben label A+++. Veel hypotheekverstrekkers hanteren een rentekorting voor nieuwbouwwoningen.
- De algemene verwachting is dat de rente in 2025 niet hoger wordt. Verschillende hypotheekverstrekkers geven aan dat een (lichte) daling het meest waarschijnlijk is.
- Voor Zeer energiezuinige woningen en Nul-op-de-meter woningen (label A++++ resp A++++ met garantie) gaat het NIBUD er vanuit dat de v.o.n.-prijs €10.000 resp. €20.000 hoger mag liggen dan voor een A+++ woning. Deze woningen hebben een nog lager energieverbruik hebben of geen energieverbruik. Daarom is er meer financieringsruimte voor de hypotheek.

Grenzen vanuit het rijksbeleid

Onze gemeentelijke beleidsvrijheid is beperkt, omdat de rijksoverheid een aantal grenzen vaststelt waar wij ons aan moeten houden. Dit geldt voor:

- Maximale kale huurprijs van een sociale huurwoning €900,07 / maand
- Maximale kale huurprijs van een middeldure huurwoning €1.303,30 / maand³
- Maximale koopprijs van een middeldure koopwoning €405.000 v.o.n.

De maximale v.o.n.-prijs voor een middeldure koopwoning was tot 2022 de NHG-kostengrens. In 2023 is die vanuit betaalbaarheidsoverwegingen bevroren en vanaf 2024 geïndexeerd aan de hand van de CPI. In 2025 ligt de NHG-kostengrens op €450.000

Maximale koop- en huurprijzen 2025

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we tot de volgende prijzen:

Maximale koop- en huurprijzen per segment per 1-1-2025

	Goedkoop	Middelduur-1	Middelduur-2	Duur
maximale v.o.n.-prijs	€ 260.000	€330.000	€405.000	boven €405.000
maximale kale huurprijs	€900,07	€1.100,00	€1.303,30	boven €1.303,30

Noot 1: heeft een woning een label A++++ of label A++++ met garantie, dan ligt de maximale v.o.n.-prijs €10.000 respectievelijk €20.000 hoger dan de hierboven gepresenteerde v.o.n.-prijzen voor woningen die voldoen aan de wettelijke minimumeis van BENG bij nieuwbouw.

Noot 2: de genoemde prijzen zijn exclusief de koop- of huurprijs van parkeerplaats.

Noot 3: een betaalbare woonwagendplaats heeft een maximale v.o.n.-prijs van €61.000 en is gelijk aan de NHG-kostengrens 2025

Ter vergelijking staan hieronder de maximale koop en huurprijzen in 2024

	Goedkoop	Middelduur-1	Middelduur-2	Duur
maximale v.o.n.-prijs	€ 250.000	€300.000	€390.000	boven €390.000
maximale kale huurprijs	€879,66	€1.000,00	€1.123,13	boven €1.123,13

³In de Wet betaalbare huur is het segment middenhuur vastgesteld op woningen met 144 t/m 186 punten volgens het WWS (Woningwaarderingssysteem). De maximale huurprijs voor een woning met 186 WWS-punten is vanaf 1-1-2025 €1.184,82. Voor nieuwbouw is in de wet een opslag van 10% opgenomen voor woningen die na 1-7-2024 in gebruik worden genomen en waarvan de bouw start voor 1-1-2028. De maximale huur voor middeldure huurwoningen in de nieuwbouw is daarmee €1.303,30 per maand.

Opmerkingen en kanttekeningen

- *Goedkope koopwoningen.* Voor het bepalen van de maximale v.o.n.-prijs gaan we uit van de maximale financieringslast bij de inkomensgrens voor de sociale huur. We zijn uitgegaan van de inkomensgrens voor een meerpersoonshuishouden, dat is €54.847 bruto per jaar⁴. Daar hoort een maximale financieringslast van €261.888 bij.
- *Middelduur-1.* We zijn hier voor een koopwoningen uitgegaan van een huishoudensinkomen van anderhalf keer modaal. Dat ligt in 2025 op €69.750 bruto per jaar. Voor een huurwoning hebben we gekozen voor een huurprijs tussen de maximale prijs voor een goedkope en een middeldure huurwoning in.
- *Middelduur-2.* De grens voor huur- en koopwoningen is door de rijksoverheid vastgesteld. Hanteren we onze uitgangspunten m.b.t. financiering dan is deze koopwoning betaalbaar voor huishoudens met een inkomen van 1,8 keer modaal. Dat komt overeen met ons doelstelling dat deze woningen betaalbaar moeten zijn voor inkomens tot twee keer modaal.

De woningnood is nog steeds hoog, ook in Apeldoorn. Maar Apeldoorn ontwikkelt en dat is goed nieuws. Wij gaan ervan uit dat we met deze actualisatie van de maximale koop- en huurprijzen de nodige duidelijkheid creëren zodat Apeldoorn aantrekkelijk blijft om te bouwen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

S. de Bruin

A.J.M. Heerts

⁴ Dat is voor een éénpersoonshuishouden €49.669 bruto per jaar. De maximale financieringslast is dan €239.996