



Raadsbrief

Datum 10 december 2024

Onderwerp Wijziging prijs - en inkomensgrenzen woningbouw 2025
Versienummer

Portefeuillehouder Arjan Spaans

Samenvatting

Jaarlijks worden de prijs- en inkomensgrenzen geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) conform de op 1 november 2021 door de raad vastgestelde systematiek. Daarnaast wijzigen wij dit jaar ook een aantal prijs- en inkomensgrenzen om zo aan te sluiten bij Rijksregelgeving. Wij sluiten aan bij de nieuwe wettelijke prijs- en inkomensgrenzen van de Wet betaalbare huur. Daarnaast kiezen wij ervoor om aan te sluiten bij de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen zoals gehanteerd door het Rijk.

Bijlagen

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De indexering en wijziging van de prijs- en inkomensgrenzen voor het jaar 2025.

Datum 10 december 2024

Inleiding

Op 1 november 2021 is een raadsbesluit genomen over de jaarlijkse indexering van de prijs- en inkomensgrenzen woningbouw. Het college is gemandateerd om uitvoering te geven aan de jaarlijkse indexering. Voor 2025 zijn nieuwe prijsgrenzen door het college vastgesteld waarover we u met deze nota informeren.

Kernboodschap

Door jaarlijks de prijs- en inkomensgrenzen te indexeren zorgen we ervoor dat deze aansluiten bij de marktomstandigheden. Niet alle prijs- en inkomensgrenzen zijn dit jaar geïndexeerd. We sluiten voor de categorie middelduur huur 1 en de inkomensgrenzen van middelduur aan bij Rijksregelgeving uit de Wet betaalbare huur. Het is namelijk belangrijk dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van middeldure huurwoningen goed aansluit op de landelijke regelgeving. Voor de prijsgrens van de categorie middelduur koop 2 sluiten wij voor de uniformiteit en duidelijkheid aan bij de definitie van betaalbare koopwoningen vanuit het Rijk.

Kader

- De jaarlijks vanuit het ministerie VRO vastgestelde DAEB-normen (Diensten van Algemeen Economisch Belang)
- De jaarlijks vanuit het ministerie VRO vastgesteld CPI (Consumenten Prijsindexcijfer)
- Ontwikkelstrategie Wonen
- [Wet betaalbare huur](#)

Toelichting

Jaarlijks worden de prijs- en inkomensgrenzen geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De afgelopen jaren hanteerde Zwolle een andere periode als basis voor het CPI dan het Rijk. Waar het Rijk de CPI voor 2024 berekende op basis van de CPI van juli 2022 tot juli 2023, baseerde de gemeente Zwolle de CPI voor 2024 op de maanden januari 2023 tot januari 2024. Om volledig aan te sluiten bij de werkwijze van het Rijk baseert Zwolle vanaf 2025 de CPI op dezelfde maanden als het Rijk.

De CPI van juli 2023 tot juli 2024 is vastgesteld op 2,32% (bron CBS). Deze CPI wordt gehanteerd voor de indexering van 2025. Zie tabel 1 voor de geïndexeerde prijsgrenzen 2025 en tabel 2 voor de geïndexeerde inkomensgrenzen 2025.

Tabel 1

2025		CPI (2,32%*)		Incl. NOM (**)		Incl. 10% nieuwbouwopslag)	
Prijsegment		Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
1	Goedkoop	€261.875	€900,07	€271.875	€900,07***	-	-
2a	Middelduur 1	€324.225	€1.184,82	€334.225	-	-	€1.303,30***
2b	Middelduur 2	€405.000	€1.309,38	€415.000	€1.334,38	-	-

* Gebaseerd op de bekende maandelijkse CPI van juli 2023 – juni 2024

** Nul op de meter: voor nieuwbouwwoningen die voldoen aan de duurzaamheidsnormen mag de V.O.N. prijs met € 10.000 worden verhoogd en de huurprijs voor het middeldure segment met € 25.

*** Deze prijsgrenzen zijn vastgesteld door het Rijk. Voor deze grenzen is het niet mogelijk om een verhoging zoals de NOM te hanteren.

Datum 10 december 2024

Tabel 2

2025		Huishoudenssamenstelling	
Prijssegment		Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
1	Goedkoop (DAEB)	€ 49.669,-	€ 54.847,-
2	Middelduur	€ 67.366,-	€ 89.821,-

Niet alle prijs- en inkomensgrenzen zijn geïndexeerd. We sluiten voor de categorie middelduur huur 1 en de inkomensgrenzen van middelduur aan bij Rijksregelgeving uit de Wet betaalbare huur. Voor de prijsgrens van de categorie middelduur koop 2 sluiten wij aan op de Rijksdefinitie voor betaalbare koop.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Met deze wet wil het Rijk huren weer betaalbaar maken. Het Rijk legt onder andere een landelijke regulering van het middenhuursegment vast voor huurwoningen tot en met 186 WWS-punten. Deze landelijke wetgeving sloot op twee verschillende punten niet aan bij de prijs- en inkomensgrenzen 2024 in Zwolle. Onze prijsgrenzen zijn daarom op deze punten aangepast.

- Voor het middenhuursegment legt het Rijk een maximale huurprijs vast van €1184,82 (prijsspeil 2025) per maand. Deze prijsgrens is leidend, waardoor de prijsgrens voor middelduur huur 1 van €1035,94 (prijsspeil 2024) is verhoogd naar €1184,82 (prijsspeil 2025).¹
- Voor het middenhuursegment legt het Rijk voor eenpersoonshuishoudens een maximaal inkomen van €67.366,- (prijsspeil 2025) vast. De inkomensgrens uit de Verordening middenhuurwoningen Zwolle was €71.548,- (prijsspeil 2024) voor een eenpersoonshuishoudens. Deze grens is naar beneden bijgesteld om zo aan te sluiten bij Rijksregelgeving. Voor meerpersoonshuishoudens legt het Rijk een maximaal inkomen van €89.821 (prijsspeil 2025) vast. De inkomensgrens van €79.000,- (prijsspeil 2024) is hiernaar aangepast.

Het Rijk maakt het mogelijk om een tijdelijke opslag van 10% op de maximale huurprijs te vragen, om zo vertraging in de woningbouw te voorkomen. Voor de categorie middelduur huur 1 geldt daarom enkel de tijdelijke opslag van 10% en wordt de NOM opslag niet gehanteerd. De maximale huurprijs van middelduur huur 1 is daarom los opgenomen in de meest rechter kolom in tabel 1.

Betaalbare koopgrens

Het Rijk hanteert ook een grens voor betaalbare koopwoningen. Voor 2025 is de bovengrens van dit segment € 405.000. Anders dan de prijsgrens voortkomend uit de Wet betaalbare huur, is deze grens voor betaalbare koopwoningen niet verplicht. Echter willen wij in Zwolle op zoveel mogelijk punten bij de grenzen van het Rijk aansluiten. Daarom hanteren wij vanaf 2025 deze grens voor betaalbare koopwoningen als bovengrens van het segment middelduur koop 2. Zo borgen we dat alle middeldure koopwoningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment zoals gedefinieerd door het Rijk.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Vanuit de ontwikkelende partners is er behoefte dat de gemeente met de prijsindexering blijft aansluiten bij de veranderingen op de woningmarkt. Vanuit de woningzoekenden is het van belang dat nieuwbouw voor hen bereikbaar is en hier rekening mee wordt gehouden in de prijsindexering en bijhorende inkomensgrenzen.

¹ Volgens de Wet betaalbare huur mag er een tijdelijke nieuwbouwopslag worden gerekend van 10% boven op de maximale huurprijs. De maximale huurprijs inclusief nieuwbouwopslag wordt benoemd in tabel 2.



Datum 10 december 2024

Communicatie

Het bestuur van het Concilium is geïnformeerd over de vaststelling van de prijs- en inkomensgrenzen 2025 en had geen op- of aanmerkingen.

Financiën

N.v.t.

Risico's

De prijsstijgingen in de bouwsector zijn nog steeds hoog en zijn soms hoger dan de CPI. Daardoor kan een rendabele exploitatie onder druk komen te staan.

Vervolg

De prijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Via de jaarlijkse Woonbrief wordt de raad hier standaard over geïnformeerd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts