



Beslisnota voor het college

Datum 25 november 2024

Onderwerp Wijziging prijs- en inkomensgrenzen woningbouw 2025

Versienummer

Portefeuillehouder Arjan Spaans

Samenvatting

Jaarlijkse indexering van de prijsgrenzen en inkomensgrenzen voor de betaalbare nieuwbouwwoningen conform de op 1 november 2021 door de raad vastgestelde systematiek.

Financiële gevolgen

Betreft doel	621 Een passend woningaanbod
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	N.v.t.

Bijlagen

- Raadsbrief Wijziging prijs- en inkomensgrenzen woningbouw 2025

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de indexering van de prijssegmenten woningbouw en inkomensgrenzen voor het jaar 2025.
2. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsbrief (bijlage 1).

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 25 november 2024

Inleiding

Op 1 november 2021 is een raadsbesluit genomen over de jaarlijkse indexering van de prijssegmenten en inkomensgrenzen woningbouw. Het college is gemandateerd om uitvoering te geven aan de jaarlijkse indexering. In dit collegevoorstel wordt de indexering voor 2025 voorgesteld.

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 sluit op twee verschillende punten niet aan bij de huidige prijs- en inkomensgrenzen in Zwolle en daarom dienen onze prijsgrenzen daarop aangepast te worden.

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

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.

In het collegevoorstel van 1 november 2021 is ook een besluit genomen over de systematiek van de jaarlijkse indexering. Om aan te sluiten bij de werkwijze van het Rijk is er in het voorstel gekozen om de prijsgrenzen in Zwolle ook te indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI). Echter bestaat er op dit moment nog een verschil tussen Zwolle en 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.

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](#)

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 25 november 2024

Beoogd effect

De CPI van juli 2023 tot juli 2024 is vastgesteld op 2,32% (bron CBS). Deze CPI wordt gehanteerd voor de indexering van 2025. Met de prijs- en inkomensindexering wordt beoogd om specifieke prijssegmenten in de woningbouw beschikbaar te stellen voor daarbij passende inkomenscategorieën.

De prijsgrens voor sociale huur is voor 2025 vastgesteld op €900,07.

De prijsgrens voor middenhuur is voor 2025 vastgesteld op €1184,82. Zwolle hanteert deze grens als maximale prijs in de categorie middelduur huur 1. 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.

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.

Tabel 2

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

Argumenten

1.1. In de Ontwikkelstrategie Wonen is opgenomen dat een adaptieve indexering wenselijk is om aan te blijven sluiten op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met de indexeringssystematiek van de prijssegmenten en de inkomensgrenzen sluiten we aan bij de door het ministerie van VRO jaarlijks vastgestelde indexering voor betaalbare koopwoningen en de jaarlijkse aanpassing van de DAEB-inkomensgrenzen die aan de basis liggen van het bepalen van de inkomensgrenzen.

1.2. Het is belangrijk dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van middeldure koop- en huurwoningen goed aansluit op de landelijke richtlijnen en regelgeving.

De gemeente volgt de door het Rijk gestelde betaalbaarheidsgrens en regelgeving uit de Wet betaalbare huur. Het hanteren van de betaalbaarheidsgrens schept uniformiteit en duidelijkheid. Daarnaast wordt



Datum 25 november 2024

met het hanteren van de grens geborgd dat middeldure koopwoningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment zoals gedefinieerd door het Rijk. Betreft de Wet betaalbare huur volgt de gemeente de wettelijke prijsgrenzen voor gereguleerde woningen en baseert zij de grondprijsberekeningen op de wet.

Alternatieve mogelijkheden

De huidige indexering van prijs- en inkomensgrenzen is gebaseerd op door de raad vastgestelde systematiek. Een alternatieve mogelijkheid binnen de vastgestelde systematiek is de CPI blijven baseren op de maanden van januari tot januari. Hiermee ontstaat de situatie dat de prijsgrenzen in Zwolle jaarlijks niet gelijklopen aan de prijsgrenzen zoals die landelijk worden vastgesteld.

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.

Communicatie

De raad wordt over de indexering geïnformeerd via de Raadsbrief 'Wijziging prijs- en inkomensgrenzen woningbouw 2025' en de Woonbrief 2024. 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

Onderzoeksbureau RIGO voert een onderzoek uit naar het juridisch beleidsinstrumentarium wonen. In dit onderzoek worden onder andere de prijsgrenzen meegenomen. Met de aanbevelingen die voortkomen uit het onderzoek is het wenselijk om in 2025 de doelmatigheid van de verschillende prijssegmenten en bijhorende inkomensgrenzen te onderzoeken. Daarnaast is het betreft uniformiteit en duidelijkheid wenselijk om de prijsgrenzen in de gemeente Zwolle zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de grenzen die landelijk worden gehanteerd. Als er meer duidelijkheid is zal het college verder worden geïnformeerd.

De prijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Openbaarheid

Openbaar