

Prijsgrenzen Culemborg



Inleiding

De gemeente Culemborg hanteert al sinds 2002 de prijsgrenzen die door de provincie Gelderland en de Regio Rivierenland zijn vastgesteld. Deze prijsgrenzen zijn opgenomen in de Woonvisie Culemborg 2017-2026. In deze woonvisie staat ook dat we een diverse en bereikbare woningmarkt willen voor iedereen, om dat te bereiken zijn er diverse uitdagingen. Onder meer doordat er door de provincie en de regio geen kwaliteitseisen aan de diverse prijscategorieën zijn gekoppeld. De gemeente Culemborg heeft daarom, op eigen initiatief, de minimale kwaliteiten van de diverse prijscategorieën bepaald en heeft deze ook in de Woonvisie Culemborg 2017-2026 vastgelegd.

In de periode tot 2015 volgden prijsstijgingen en prijsdalingen elkaar in korte tijd op. Daardoor was er niet eerder een noodzaak om de prijsgrenzen aan te passen. Vanaf 2015 zien we echter een constante forse stijging in de woningprijzen als gevolg van o.a. de economische ontwikkelingen, waaronder een flinke stijging van de arbeidskosten en bouwmaterialen, lage hypotheekrente en schaarste.

In 2002 was een starterswoning of sociale koopwoning van € 170.000,- vaak grondgebonden, van hoogwaardige materialen, ruim, met minimaal 3 slaapkamers en een flinke tuin. Een hoge kwaliteit die eigenlijk niet in lijn was met de prijs die voor de woning betaald moest worden. Sindsdien hebben de sociale koopwoningen, door onder andere de forse stijging van de bouwkosten, aan kwaliteit en functionaliteit ingeboet. In eerste instantie was dat niet bezwaarlijk, prijs en kwaliteit kwamen meer in lijn met elkaar. Maar inmiddels zijn we op een punt aangekomen dat ontwikkelaars, onderbouwd aangeven geen zelfstandige woning die aan onze minimale kwaliteitseisen voldoen meer te kunnen realiseren voor € 170.000,- v.o.n. Dergelijke problemen constateren we ook in de andere prijscategorieën die momenteel worden gehanteerd.

Het niet meer kunnen realiseren van woningen in de diverse prijscategorieën die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen hebben geleid tot een onderzoek naar het bepalen van nieuwe prijsgrenzen.

Daarnaast zijn er nog een aantal andere redenen waarom we willen sturen op de prijsgrenzen voor woningen. Indien we het volledig aan de markt zouden overlaten zouden er alleen grote dure woningen gerealiseerd worden. Zonder specifieke sturing wordt er minder gebouwd voor de lage inkomens. We willen dat iedereen de mogelijkheid heeft een woning te kunnen bewonen die past bij zijn of haar inkomen.



In Parijsch zijn in de afgelopen periode door de raad al aangepaste prijsgrenzen vastgesteld. Vooruitlopend op de herijking van de prijsgrenzen van de woonvisie worden hier al aangepaste prijsgrenzen gehanteerd. Om te voorkomen dat bij elk project afzonderlijke en verschillende prijsgrenzen worden vastgesteld is het goed dit uniform voor heel Culemborg te doen.

Aanpak onderzoek

In plaats van alleen te sturen op de prijs van de woningen die we aan onze woningvoorraad toevoegen, is het belangrijk om te weten welke kwaliteit en functionaliteit deze woningen vertegenwoordigen, en voor welke doelgroepen deze woningen bereikbaar zijn.

We hebben voor de woningen zowel grondgebonden als gestapelde varianten gedefinieerd. De functionaliteit van een woning wordt hoofdzakelijk gedefinieerd door het aantal (slaap)kamers dat een woning heeft. Het aantal (slaap)kamers heeft ook een directe relatie met de grootte van de woning en de kosten daarvan.

De kleinste koopwoning die we hebben gedefinieerd is een woning met een gebruikersvloeroppervlakte van ongeveer 50 m² met 1 slaapkamer. Deze woning is geschikt voor een alleenstaande of tweeverdieners. Een woning met 2 slaapkamers is geschikt voor een klein gezin en een woning met meer slaapkamers voor een groter gezin.

Naar mate de woning groter wordt stijgt ook het bruto vloeroppervlak en de grootte van het kavel en daarbij ook de kosten om deze woning te realiseren.

Wat kan iemand betalen?

Gemiddeld genomen besteedt een huishouden niet meer dan 30 - 35% van het vaste netto inkomen aan de hypotheek voor een koophuis. Bij huurwoningen kan dat oplopen tot 40%.

Het bruto modale inkomen ligt in 2022 op € 2.894,- per maand, ofwel ongeveer 35.000 euro op jaarbasis. Twee keer modaal is dan ongeveer € 70.000,-.

Huishoudinkomen

Indicatieve inkomens per beroep (inclusief 8% vakantiegeld)

Loodgieter	€ 1.750,- tot € 3.700,- per maand	€ 21.300,- tot € 45.000,- per jaar
Politieagent	€ 2.300,- tot € 4.200,- per maand	€ 28.000,- tot € 50.000,- per jaar
Verpleegkundige	€ 2.800,- tot € 4.500,- per maand	€ 34.000,- tot € 54.000,- per jaar
Basisschoolleraar	€ 2.900,- tot € 4.750,- per maand	€ 35.000,- tot € 57.000,- per jaar

Koopwoningen

De hypotheekmogelijkheden worden bepaald door het huishoudinkomen. Daarbij wordt uitgegaan van het bruto jaarinkomen omdat daarin ook het vakantiegeld en indien van toepassing, de vaste eindejaarsuitkering of dertiende maand is opgenomen. Bij een meerpersoonshuishouden moeten de bruto jaarinkomens van alle huishouddeelnemers worden opgeteld.

Als kengetal geldt in z'n algemeenheid dat er een hypotheek afgesloten kan worden ter hoogte van maximaal 4,5 à 5 keer het bruto jaarinkomen per huishouden (inclusief vakantiegeld). Naast de rente hebben persoonlijke omstandigheden invloed op de leenmogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan een studieschuld, andere leningen, naderen van AOW-gerechtigde leeftijd of partneralimentatie. Daarnaast kan de energiezuinigheid van de woning van invloed zijn op de hypotheekmogelijkheden. Tot slot is het afhankelijk van een aantal persoonlijke omstandigheden die bepalen wat de maximale koopsom van een huis kan zijn, met name de inleg van eigen geld.

Bij onderstaande globale hypotheekmogelijkheden is uitgegaan van een rentepercentage van 1,3% en een rentevaste periode van 10 jaar. Uiteraard kan de rente na 20 jaar gewijzigd zijn waardoor de woonlasten veranderen.



Voor sociale huurwoningen zijn er vanuit de centrale overheid regels opgesteld voor het 'passend toewijzen' van een woning met bijbehorend huurbedrag. Een huishouden met een inkomen van boven de € 40.000,- komt in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. De huur van een sociale huurwoning bedraagt maximaal € 763,47 per maand. Om dit kostendekkend te verhuren, mogen de bouwkosten in principe niet hoger zijn dan circa € 210.000,- inclusief btw.

Huurwoningen

Een globale (kostprijs dekkende) huurberekening toont dat een woning, die circa € 250.000,- inclusief btw kost om te bouwen, in de vrije sector verhuurd wordt voor een bedrag van minimaal € 850,- per maand (kale huur) over een exploitatieperiode van 40 jaar. In die berekening wordt rekening gehouden met o.a. inflatie en rendement. Een woning die circa € 290.000,- inclusief btw kost om te bouwen heeft een minimale huur nodig van ongeveer € 1.000,- om kostprijs dekkend te renderen. Een woning die circa € 330.000,- inclusief btw kost om te bouwen heeft een minimale huur nodig van ongeveer € 1.100,-. In de praktijk worden woningen door de marktwerking voor een hogere huur verhuurd dan kostprijs dekkend. Eénverdieners moeten over het algemeen een bruto maandinkomen hebben van 3,5 x de kale huurprijs. Bij tweeverdieners moet het totale bruto maandinkomen 5,5 x de kale huurprijs zijn.

Wat kan iemand besteden?

- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 40.000,- tot € 45.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van rond de € 200.000,-. De netto maandlast ligt dan rond de € 650,-. Deze inkomensgroep kan zich nog net richten op een sociale grondgebonden koopwoning of koopappartement. Als éénverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 850 tot € 1.000,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 45.000,- tot € 55.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 200.000,- tot € 260.000. De netto maandlast ligt dan tussen de € 700,- en € 870,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een middeldure (laag) grondgebonden koopwoning. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.000,- tot € 1.200,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 55.000,- tot € 60.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 260.000,- tot € 300.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 870,- en € 1.000,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een middelduur koopappartement. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.200,- tot € 1.325,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 750,- en € 850,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 60.000,- tot € 65.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 300.000,- tot € 340.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.000,- en € 1.100,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een grondgebonden koopwoning middelduur 'hoog' (hoekwoning) of een koopappartement. Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.325,- tot € 1.425,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 850,- en € 910,- per maand.



- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 65.000,- tot € 85.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 340.000,- tot € 470.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.100,- en € 1.600,-. Deze inkomensgroep kan zich richten op een grondgebonden koopwoning duur 'middel' (2¹-kap). Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.425,- tot € 1.850,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 910,- en € 1.200,- per maand.
- Een huishouden moet een bruto jaarinkomen hebben van circa € 85.000,- tot € 100.000,- (inclusief vakantiegeld) om een maximale hypotheek te kunnen krijgen van € 470.000,- tot € 575.000,-. De netto maandlast ligt dan tussen de € 1.600,- en € 1.900,-. Deze inkomensgroep kan zich met het meebrengen van wat eigen geld richten op een grondgebonden koopwoning duur 'hoog' (vrijstaand). Als éénpersoonshuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs van € 1.850,- tot € 2.200,- per maand. Als tweeverdienershuishouden kan deze inkomensgroep zich richten op een huurwoning met een huurprijs tussen de € 1.200,- en € 1.400,- per maand.

Gedefinieerde woningtypen

Ten behoeve van het onderzoek zijn diverse woningtypen gedefinieerd en zijn per type de kwaliteiten op basis van o.a. m² GBO (*gebruiksoppervlak*), kaveloppervlak, beukmaat en aantal slaapkamers bepaald:

- Volwaardige woning grondgebonden sociaal,
- Volwaardige woning appartement sociaal
- Volwaardige woning grondgebonden middelduur
- Volwaardige woning appartement middelduur
- Volwaardige woning grondgebonden duur
- Volwaardige woning appartement duur

In de Woonvisie Culemborg 2017-2026 is de categorie middelduur gesplitst in laag en middelduur hoog. Voor deze notitie hanteren we voor de categorie middelduur en duur de categorieën 'laag', 'middel' en 'hoog', om meer differentiatie te krijgen in deze prijsklassen.

Belangrijk gegeven is dat de ontwikkeling van woningen op elke locatie weer anders is en dat we in dit onderzoek voor de onderkant van de bandbreedte uitgaan van kengetallen die gebaseerd zijn op een standaard conceptwoning die, volgens het bouwbesluit, in grotere series in één bouwstroom gerealiseerd worden. Het zijn dan ook vaak standaard prijzen en kosten waar vanuit gegaan wordt. We beseffen ons dat hier dan nog enige marge zit en houden hier rekening mee bij de afronding en vaststelling van de definitieve prijsgrenzen. Specifieke eisen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, omvang van het openbaar gebied of esthetiek of het bouwen van een gering aantal woningen in één keer werkt dan ook altijd kostenverhogend. Deze prijzen bepalen de bovenkant van de bandbreedte. De gekozen prijsgrens valt binnen de bandbreedte van deze twee concepten.

De parkeeroplossing is meestal ook een kostenverhogende factor. Parkeren op maaiveld aangelegd als bestrating is daarbij altijd de goedkoopste oplossing (*circa € 5.000,- per parkeerplaats*). Bij gebouwd parkeren valt onderscheid te maken tussen maaiveldniveau, halfverdiept en geheel verdiept (*één- of meerlaags*). De kosten daarvan lopen uiteen van respectievelijk € 15.000,-, € 20.000,- en minimaal € 30.000,-.



Prijsgrenzen Culemborg

De prijsgrenzen zijn gebaseerd op de uitgangspunten en berekeningen en sluiten aan op wat er in de regio's om ons heen gebeurt. Het kiezen van een grens is per definitie arbitrair. We hebben ervoor gekozen om in de middeldure categorie een midden categorie toe te voegen omdat er in de middeldure prijscategorie een wijde differentiatie aan type woningen is. De middeldure 'hoog' categorie sluit ongeveer aan op de huidige NHG grens van € 355.000,-.

Het is niet de intentie om elk jaar de prijsgrenzen opnieuw ter discussie te stellen maar dit periodiek te doen, het voorstel is dit elke vijf jaar te doen en daar waar mogelijk aan te sluiten bij de woonvisie.

Prijsgrenzen zeggen pas iets als de bijbehorende kwaliteiten van de woning ook duidelijk zijn. Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de prijsgrenzen.

Het effect van toekomstige prijsontwikkelingen is moeilijk te voorspellen. Er zijn momenteel nog geen signalen dat de stijging niet zal doorzetten maar het is onvermijdelijk dat er weer een keer een dalende markt ontstaat. Het voorstel is om de aanpassing van de prijsgrenzen voortaan mee te nemen bij het vaststellen van de woonvisie en het daar een onderdeel van te laten uitmaken.

De onderstaande prijsgrenzen passen beter bij de huidige woningmarkt en helpen ons beter te sturen op de kwaliteiten die we aan de Culemborgse woningvoorraad willen toevoegen voor de komende periode.

Koopwoningen

Sociaal

Tot € 215.000,-

Middelduur

Laag van € 215.000 tot € 275.000,-

Midden van € 275.000 tot € 310.000,-

Hoog van € 310.000,- tot € 350.000,-

Duur

Laag van € 350.000,- tot € 450.000,-

Midden van € 450.000,- tot € 550.000,-

Hoog vanaf € 550.000,-

Voor huurwoningen zijn er wettelijke kaders en prijsgrenzen die jaarlijks worden vastgesteld. Voor de sociale huur is dat al geruime tijd het geval en voor de middeldure huur is daar wetgeving voor in ontwikkeling. Deze voorgenomen grenzen nemen we nu al mee in het overzicht voor prijsgrenzen van huurwoningen. In de sociale huur kennen we daarnaast ook nog een aantal kwaliteitskortingsgrenzen en aftoppingsgrenzen (*maximale huurtoeslaggrens*). Deze grenzen zijn gekoppeld aan specifieke doelgroepen en worden ook jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. In tegenstelling tot de kooprijsgrenzen zullen de huurprijsgrenzen jaarlijks wijzigen.



Huurwoningen

Sociaal (prijspeil 2022)

Kwaliteitskortingsgrens € 442,46

De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 633,25,-

De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 678,66,-

De maximale huurtoeslaggrens € 763,47.

(Inkomens grens sociale huur alleenstaanden € 40.765, twee of meer personen € 45.014)

Middelduur

Middelduur laag van € 763,- tot 850,-

Middelduur hoog van € 850,- tot € 1.000,-

Duur

Duur vanaf € 1.000,-

** op de huurprijzen is een jaarlijkse wettelijke indexatie van toepassing.*

Hoe houden we woningen bereikbaar en betaalbaar?

Deze vraag is op twee manieren op te vatten. Enerzijds: hoe kan een woning bereikbaar worden gemaakt voor huishoudens die niet aan bovenstaande inkomenscriteria voldoen? Anderzijds: hoe kan een woning voor een specifieke doelgroep bereikbaar blijven bij een toekomstige mutatie? Want het aanpassen van de prijsgrenzen betekent namelijk niet dat deze woningen bereikbaarder of betaalbaarder worden. Het in stand houden van de prijsgrenzen overigens ook niet omdat er dan in bepaalde prijsklassen geen woningen meer gerealiseerd kunnen worden.

Dit betekent dat er, zeker voor een aantal doelgroepen, aanvullende maatregelen nodig zijn om op de korte en de lange termijn ervoor te zorgen dat de woningen bereikbaar en betaalbaar blijven.

Voor het bereikbaar maken zijn verschillende constructies denkbaar (die nog getoetst zullen worden, zowel juridisch, financieel als voor wat betreft effectiviteit):

- **Terugkoop optie**
Voor de sociale koopwoningen wordt in het koopcontract middels een kettingbedding een optie opgenomen dat de gemeente het eerste recht heeft om de woning terug te kopen. Op deze manier kan de woning weer toegewezen worden aan de juiste doelgroep en voor de juiste prijs.
- **Koopgarant**
Momenteel wordt onderzocht of met de andere gemeenten uit de regio dit mogelijk gemaakt kan worden.
- **Duokoop** (grond in erfpacht met uitgestelde koopoptie)
Een commerciële erfpacht constructie waarvan afgelopen jaar in Parijs een pilot is gestart.
- **Gemeentelijke erfpacht**
Als gemeente zelf de grond in eigendom houden en verpachten aan de eigenaar van de woning.
- **Lease van installaties**
De lease van installaties zorgt ervoor dat een kostencomponent uit de bouwkosten van de



woning wordt gehaald. Installaties worden vervolgens middels een huurovereenkomst aan de koper geleverd.

- **Starterslening**

Een extra leenmogelijkheid voor starters waarmee de bereikbaarheid van o.a. starterswoningen wordt vergroot.

Voor het bereikbaar houden zijn verschillende opties denkbaar:

- **Uitbreidingsmogelijkheden beperken**

Bestemmingsplan technische beperkingen opleggen zodat een woning niet groter wordt en daarmee buiten een bepaald prijssegment gaat vallen. Wooncarrière maken kan nog steeds, in de vorm van verhuizen.

- **Notarieel vastleggen dat woning alleen doorverkocht mag worden aan mensen met gemaximeerd inkomen**

- **Een anti-speculatiebeding door regels te stellen bij een doorverkoop binnen tien jaar.**

Momenteel wordt hier al gebruik van gemaakt voor een periode van 5 jaar.

- **Zelfbewoningsplicht**

Ook in Parijsch is dit in het laatste project met betaalbare woningen opgenomen. Voorstel zou zijn om dit uit te breiden naar de rest van Culemborg en voor meer woningcategorieën te laten gelden.

- **Opkoopbescherming**

Het voorkomen dat woningen door beleggers of investeerders worden opgekocht om daarna te verhuren of snel duurder door te verkopen.

- **Huisvestingsvergunning**

Voor het instellen van een huisvestingsvergunning (*toewijzing middels vergunning van koopwoningen tot een bepaalde prijsgrens*) is een huisvestingsverordening nodig.

In 2022 worden deze mogelijkheden nader onderzocht en wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen te vergroten en te behouden.

