



Prijsgrenzen Culemborg 2025

6 januari 2025

Inleiding

Sinds 2002 worden er in de gemeente Culemborg prijsgrenzen gehanteerd die door de provincie Gelderland en de Regio Rivierenland zijn vastgesteld. Aanvullend hierop hebben wij als Culemborg, op eigen initiatief, de minimale kwaliteiten van de diverse prijscategorieën bepaald en in de Woonvisie Culemborg 2023 vastgelegd. Betaalbaar bouwen is een belangrijk onderwerp in de woonvisie en grip houden op de prijsgrenzen, de kwaliteit van de woningen en de betaalbaarheid zijn daar een belangrijk onderdeel van. In 2022 zijn voor de laatste keer de prijsgrenzen vastgesteld door de gemeenteraad. Er is toen tevens besloten om de koop- en huurgrenzen periodiek bij de woonvisie vast te stellen.

Sinds het vaststellen van de prijsgrenzen in 2022 heeft er een aantal belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de prijsgrenzen. De eerste belangrijke ontwikkeling vond halverwege 2022 plaats toen de hypotheekrente een stijging doormaakte van ca. 3 procent. Het gevolg hiervan was dat iemand met hetzelfde inkomen minder kon lenen dan een half jaar daarvoor. Dit zorgde kortstondig voor een stagnatie (en zelfs lichte daling) van woningprijzen. Daar tegenover stond dat er in die periode sprake was van forse inflatie (CPI 10% in 2022), met als gevolg een stijging van de bouwkosten van woningen. Daarnaast zijn in veel cao's de lonen gestegen. Vervolgens zijn vanaf 2023 de woningprijzen weer gaan stijgen. Al deze factoren hebben er voor gezorgd dat enerzijds de doelgroepen meer te besteden hebben, en anderzijds dat de huizenprijzen hoger zijn en dat bepaalde (voorkeurs)woningtypes niet meer aansluiten bij de prijsgrenzen uit 2022. Daardoor kunnen mensen niet meer een woning kopen die past bij hun gezinssituatie en/of levensfase. Daarnaast zijn de prijsgrenzen niet meer in lijn met het landelijk beleid. In het beleid van Culemborg uit 2022 wordt een middeldure woning tot € 350.000,- als betaalbaar gezien. De landelijke betaalbaarheidsgrens bedraagt momenteel € 405.000,- (per 1-1-2025). Ook de prijsgrenzen voor midden huur (tot € 1.000,- per maand in Culemborg) sluiten niet meer aan bij het landelijke beleid (tot € 1.184,82,- per maand per 1-1-2025).

Het blijven hanteren van de prijsgrenzen uit 2022 heeft als gevolg dat het voor ontwikkelaars niet mogelijk is om woningen, met de daarbij gewenste kwaliteitseisen en ambities, te realiseren binnen de vastgestelde prijscategorieën. Het vasthouden hieraan zal leiden tot stagnatie van de woningbouwproductie. Terwijl het loslaten van de kwaliteitseisen en ambities zal betekenen dat er bijvoorbeeld voornamelijk, relatief kleine, meergezinswoningen worden gerealiseerd. Met name in het middensegment is het op basis van de prijsgrenzen uit 2022 nauwelijks meer mogelijk om (volwaardige) eengezinswoningen te realiseren. Dit leidt tot een scheve verhouding van woningtypes, waarbij in het sociale en middensegment voornamelijk kleine meergezinswoningen worden gerealiseerd en in het dure segment grote gezinswoningen.

Het is daarom wenselijk om de prijsgrenzen die zijn vastgesteld in 2022 te updaten. Om tot een bijstelling te komen is eerst onderzoek gedaan naar wat mensen kunnen betalen (en kunnen besteden) voor een woning. Dit is voor verschillende doelgroepen (inkomen en huishoudenssamenstelling) in beeld gebracht. Ook is gekeken naar wat voor woningtypes (kwaliteit en functionaliteit) passend zijn bij deze doelgroepen. Vervolgens worden op basis van deze uitgangspunten de nieuwe passende prijsgrenzen voorgesteld, aansluitend bij de inkomens van de betreffende doelgroepen. Met als doel en effect om iedere doelgroep passend en betaalbaar te kunnen huisvesten en dat de woningbouwproductie, ook die van betaalbare woningen, op gang blijft. Waarbij ook nog aansluiting wordt gezocht met landelijk beleid.

Naast dat het belangrijk is om betaalbare woningen te realiseren, is het ook belangrijk om woningen



betaalbaar en bereikbaar te houden. In nieuwbouwprojecten worden momenteel al succesvol diverse instrumenten, vaak in combinatie, toegepast om woningen betaalbaarder en bereikbaarder voor Culemborgers te maken en te houden. In dit stuk worden daarnaast ook een aantal methodes toegelicht om de woningen daadwerkelijk betaalbaar en bereikbaar te houden voor diverse doelgroepen, bijvoorbeeld; het vereveningsfonds komt binnenkort naar de raad.

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 is gedefinieerd is een woning met een gebruikersvloeroppervlakte van ongeveer 45 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 2024 op € 3.667,- per maand, ofwel ongeveer € 44.000,- op jaarbasis. Twee keer modaal is dan ongeveer € 88.000,-.

Huishoudinkomen

Voor verschillende beroepsgroepen zijn indicatieve inkomens per beroep in beeld gebracht, startend in de betreffende beroepsgroep. Dit geeft een beeld wat iemand maximaal kan lenen.

Beroep	Maandsalaris (bruto, excl. vakantie)	Gemiddeld jaarinkomen (incl. vakantiegeld)	Leencapaciteit	Bruto maandlast
Loodgieter	€ 2.400,- tot € 3.200,-	€ 36.300,-	€ 161.000,-	€ 722,-
Politieagent	€ 2.800,- tot € 3.900,-	€ 43.400,-	€ 193.000,-	€ 868,-
Verpleegkundige	€ 2.750,- tot € 4.300,-	€ 45.700,-	€ 203.000,-	€ 910,-
Basisschoolleraar	€ 3.800,- tot € 5.000,-	€ 57.000,-	€ 254.000,-	€ 1.141,-

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 4,25 à 4,5 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.



Huurwoningen

Voor huurwoningen in het sociale en middensegment wordt de maximale huurprijs bepaald op basis van het WWS puntensysteem. Per 1-1-2025 geldt voor sociale huur een maximale maandhuur van € 900,07,- (144 punten). Op basis van de Wet betaalbare huur is er sprake van regulering van de middenhuur tot en met 186 punten (€ 1.184,82,- per maand).

Voor sociale huurwoningen zijn er vanuit de centrale overheid regels opgesteld voor het 'passend toewijzen' van een woning met bijbehorend huurbedrag. Huishoudens met inkomens € 49.669,- (eenpersoons) en € 54.847,- (tweepersoons) komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning (prijspeil 1-1-2025).

Voor middenhuur woningen is het doel dat de woningen terecht komen bij de middeninkomens. Voor eenpersoonshuishoudens wordt een inkomen van € 67.366,- per jaar als grens gezien om voor het middensegment in aanmerking te komen. Voor meerpersoonshuishoudens wordt € 89.821,- als grens gezien (prijspeil 1-1-2025). Welke maximale huur past bij welk type woning (eengezins- of meergezinswoning, omvang, kwaliteit) wordt bepaald op basis van het WWS puntensysteem.

Voor corporaties geldt dat zij de mogelijkheid hebben om woningen met een hogere puntenwaarde een lagere huurprijs te geven. Hiermee wordt de onrendabele top van de corporatie wel een stuk hoger. Daarnaast kan dit ook negatieve gevolgen hebben voor doorstroming en het percentage scheefwonen vergroten. Verstandig is dan ook om prijs en kwaliteit zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen.

Wat kan iemand besteden?

Voor verschillende type huishoudens is op basis van inkomen inzichtelijk gemaakt wat hen maximale hypotheek, met bijbehorende lasten is. Vervolgens is aangegeven welke woningcategorie passend is bij het betreffende inkomen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. Bij onderstaande globale hypotheekmogelijkheden is uitgegaan van een rentepercentage van 3,5% en een rentevaste periode van 10 jaar. Uiteraard kan de rente na 20 jaar gewijzigd zijn waardoor de woonlasten veranderen.

Inkomen huishouden	Maximale hypotheek (december 2024)	Netto maandlast	Categorie koopwoning:	Categorie huurwoning:
€ 40.000,- tot € 45.000,- (1 inkomen)	€ 182.000,- tot € 203.000,-	€ 633,- tot € 705,-	N.v.t.	Sociale huur (lage aftoppingsgrens)
€ 45.000,- tot € 55.000,- (1 en of/2 inkomens)	€ 203.000,- tot € 244.000,-	€ 705,- tot € 849,-	Sociale koop	Sociale huur (hoge aftoppingsgrens)
€ 55.000,- tot € 60.000,- (1 en/of 2 inkomens)	€ 244.000,- tot € 255.000,-	€ 849,- tot € 886,-	Sociale koop/ middelduur laag	Midden huur laag
€ 60.000,- tot € 65.000,- (2 inkomens)	€ 255.000,- tot € 282.000,-	€ 886,- tot € 981,-	Middelduur laag	Midden huur hoog
€ 65.000,- tot € 85.000,- (2 inkomens)	€ 282.000,- tot € 402.000,-	€ 981,- tot € 1.444,-	Middelduur laag/midden	Midden huur hoog/Dure huur
€ 85.000,- tot € 100.000,- (2 inkomens)	€ 402.000,- tot € 482.000,-	€ 1.444,- € 1.730,-	Middelduur hoog / duur laag	Dure huur

In de genoemde hypotheekbedragen is geen rekening gehouden met energielabels. Sinds 2024 kan, afhankelijk van het energielabel, een hoger maximaal hypotheekbedrag worden verkregen. Dit omdat de energielasten lager zijn voor woningen met een hoger energielabel. De gedachte is dat een huishouden dan meer kan besteden aan de hypotheek. Het te lenen bedrag kan oplopen tot € 50.000,- extra (A++++, met energieprestatiegarantie). Huidige nieuwbouwwoningen beschikken over minimaal een A+++ label. Hiermee kan tot maximaal € 30.000,- extra hypotheek worden verkregen.

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. Het betreft hier de uitgangspunten voor koopwoningen.

	Eengezinswoningen		Appartementen
Categorie:	m ² gbo:	m ² kavel:	m ² gbo:
Sociale koop	50 m ²	80 m ²	45 m ²
Middelduur - laag	80 m ²	90 m ²	60 m ²
Middelduur - midden	95 m ²	100 m ²	75 m ²
Middelduur - hoog	105 m ²	140 m ²	85 m ²
Duur - laag	125 m ²	170 m ²	105 m ²
Duur - midden	155 m ²	200 m ²	130 m ²
Duur - hoog	190 m ²	300 m ²	145 m ²

Binnen middelduur wordt sinds 2022 onderscheid gemaakt in de categorieën 'laag', 'middel' en 'hoog', om meer differentiatie te krijgen in deze prijsklassen. Deze onderverdeling zal ook per 2025 gehandhaafd blijven.

De prijs (kosten om een woning te realiseren) die past bij een volwaardige woning is afhankelijk van verschillende factoren. Het ontwikkelen van woningbouw is op elke locatie anders. Er is in dit onderzoek uitgegaan van standaard conceptwoning die, volgens het bouwbesluit, in grotere series in één bouwstroom gerealiseerd worden. Vervolgens is bij de bepaling van de prijsgrenzen er rekening mee gehouden dat er ruimte moet zijn voor specifieke eisen op het gebied van duurzaamheid. Zodat het mogelijk is om woningen te realiseren, binnen de prijsgrenzen, waarbij meer aandacht aan duurzaamheid wordt besteed dan de standaard eisen vanuit het bouwbesluit. Een ander belangrijk aandachtspunt is de parkeeroplossing. Dit is doorgaans 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 (minimaal € 20.000,- per parkeerplaats) en geheel verdiept (minimaal € 35.000,- per parkeerplaats).

Prijsgrenzen Culemborg

De prijsgrenzen zijn gebaseerd op de uitgangspunten voor volwaardige woningen en onderliggende berekeningen. Hierbij in achtneming dat het bepalen van grenzen per definitie arbitrair is. Prijsgrenzen zeggen pas iets als de bijbehorende kwaliteiten van de woning ook duidelijk zijn. Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de prijsgrenzen. Binnen de midden categorie wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën. Met middelduur 'midden' wordt aangesloten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens (2025) van € 405.000,-. Het kabinet stuurt op 30% sociaal en in totaliteit twee derde betaalbare woningbouw (onder € 405.000,-). Het beleid in Culemborg is conform de Woonvisie 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur. Het uitgangspunt voor de prijsgrenzen is dat binnen deze



categorieën wordt aangesloten bij het landelijk beleid van twee derde betaalbare woningen. Dit betekent 30% sociaal, 37% middelduur (koop: laag en midden, huur: laag en hoog). Aanvullend hierop wordt in Culemborg de categorie middelduur ‘hoog’ voor koopwoningen gehanteerd. Dit betreft woningen tot € 450.000,-. Wanneer wordt voldaan aan twee derde (67%) betaalbaar (onder € 405.000,-), kan het resterende deel (tot 70%) in het middensegment worden gebruikt om woningen tot € 450.000,- te realiseren, waarmee het totale middensegment uitkomt op 40%. Kortom, door onderscheid te maken in verschillende categorieën binnen het middeldure segment wordt aangesloten bij het landelijk beleid omtrent betaalbaarheid en de NHG-grens. De resterende 30% mag worden gebruikt om woningen in het dure segment te realiseren.

Het effect van toekomstige prijsontwikkelingen is moeilijk te voorspellen. Op een kleine dip na (eind 2022) zijn de woningprijzen structureel fors gestegen. Er zijn momenteel nog geen signalen dat de stijging de komende jaren niet zal doorzetten maar het is onvermijdelijk dat er weer een keer een dalende markt ontstaat.

De onderstaande prijsgrenzen voor koopwoningen 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.

Categorie:	Onderkant (1-1-2025)	Bovenkant (1-1-2025)	Onder landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000,-)
Sociale koop	n.v.t.	€ 250.000,-	Ja
Middelduur – laag	€ 250.000,-	€ 375.000,-	Ja
Middelduur - midden	€ 375.000,-	€ 405.000,-	Ja
Middelduur - hoog	€ 405.000,-	€ 450.000,-	Nee (NHG-grens)
Duur – laag	€ 450.000,-	€ 550.000,-	Nee
Duur – midden	€ 550.000,-	€ 650.000,-	Nee
Duur hoog	€ 650.000,-	n.v.t.	Nee

Voor huurwoningen zijn er wettelijke landelijke kaders en prijsgrenzen die jaarlijks worden vastgesteld. Voor de sociale huur is dat al geruime tijd het geval en sinds 2024 is op basis van de Wet betaalbare huur middenhuurregulering vastgelegd. In de Culemborgse prijsgrenzen voor huur worden aangesloten bij het landelijk gereguleerde beleid voor sociale en midden huur. In de sociale huur wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal kwaliteitskortingsgrenzen en aftoppingsgrenzen (*maximale huurtoeslaggrens*). Deze grenzen zijn gekoppeld aan specifieke doelgroepen en worden ook jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. Voor midden huur wordt aangesloten bij de maximale huurgrens op basis van het WWS-puntensysteem (€ 1.184,92 per maand). Om voldoende variatie binnen het midden huursegment (landelijk beleid) te bieden is er vanuit de gemeente Culemborg een verdeling gemaakt tussen middelduur - laag en middelduur – hoog. Zodat er voor verschillende inkomensgroepen middenhuur woningen beschikbaar zijn.

Categorie:	Onderkant (1-1-2025)	Bovenkant (1-1-2025)
Sociale huur	€ 477,20,- per maand	€ 900,07,- per maand
Middelduur – laag	€ 900,07,- per maand	€ 1.050,00,- per maand
Middelduur - hoog	€ 1.050,00,- per maand	€ 1.184,82,- per maand
Duur	€ 1.184,82,- per maand	n.v.t.

Sociaal (prijspeil 1-1-2025) Kwaliteitskortingsgrens € 477,20,-. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 682,96,-. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 731,93,-. De DAEB-huurgrens bedraagt € 900,07,- per maand.



Middelduur (prijspeil 1-1-2025) Middelduur laag bedraagt € 900,07,- tot € 1.050,-. Middelduur hoog bedraagt € 1.050,- tot € 1.184,82,-. Dit is de maximale huur in het middensegment op basis van het WWS-puntensysteem.

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. Met de enorme prijsstijgingen en de beperkte middelen bij de gemeente is dit momenteel een lastig instrument, maar wel een die wellicht op termijn toegepast zou kunnen worden.
- **Duokoop:** (grond in erfpacht met uitgestelde koopoptie) Een commerciële erfpacht constructie waarvan afgelopen jaar in Parijsch een pilot is gestart en wordt de komende jaren gecontinueerd
- **Gemeentelijke erfpacht:** Als gemeente zelf de grond in eigendom houden en verpachten aan de eigenaar van de woning. Indien de financiële positie van de gemeente verbeterd is deze optie het verkennen waard.
- **Starterslening:** Een extra leenmogelijkheid voor starters waarmee de bereikbaarheid van o.a. starterswoningen wordt vergroot. Indien de financiële positie van de gemeente verbeterd is deze optie het verkennen waard.
- **Vereveningsfonds sociale woningbouw:** Projecten waar niet voldaan kan worden aan het percentage sociaal kunnen dit financieel verevenen. De opbrengsten hiervan kunnen ingezet worden om sociale woningbouw mogelijk te maken op andere locaties.

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, met een staffeling waarbij de boete jaarlijks afneemt.
- **Verkoopverbod voor een periode van 5 jaar:** Het verbod om de woning te verkopen voor een bepaalde periode.
- **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.



- **Toewijzing woningen:** Woningen worden, in overleg met ontwikkelaars, middels een voorrangssysteem toegewezen. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en kunnen we doelgroepen die anders niet aan bod komen toch bedienen.
- **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.

Een groot deel van de bovengenoemde maatregelen die zijn genoemd en vastgesteld in de Woonvisie 2023, worden reeds, met succes, toegepast in de verschillende nieuwbouwprojecten in Culemborg. Zelfbewoningsplicht, verkoopverbod, anti-speculatiebeding en toewijzing van de woningen worden praktisch in alle nieuwe woningbouwprojecten toegepast. Vaak wordt gekeken welke van deze instrumenten het meest effectief zijn en het beste gecombineerd kunnen worden. De voorlopige resultaten van toepassing zijn erg succesvol.

