

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Prijsgrenzen Culemborg 2025
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	14 januari 2025
Behandelend ambtenaar:	S. van de Grootevheen en W. Konings
Registratienummer:	GZDGCB1765077/1817162

Inleiding

In de 2022 zijn voor het laatste de prijsgrenzen vastgesteld. Sinds 2022 hebben er een aantal belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de prijsgrenzen. De eerste belangrijke ontwikkeling vond halverwege 2022 plaats toen de hypotheekrente en stijging doormaakte van ca. 3%. 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 ervoor gezorgd dat enerzijds de doelgroepen meer te besteden hebben, maar anderzijds ook dat de huizenprijzen hoger zijn en dat bepaalde (voorkeurs)woningtypes niet meer aansluiten bij de prijsgrenzen uit 2022. Daarnaast zijn de prijsgrenzen niet meer in lijn met het landelijk beleid. Het is daarom wenselijk om de prijsgrenzen die zijn vastgesteld in 2022 te updaten.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het document Prijsgrenzen Culemborg 2025 (GZDGCB1765077/1817128) vast te stellen.
2. Koop- en huurprijsgrenzen periodiek (eens per vier jaar) vast te stellen of eerder indien dit wenselijk wordt geacht.

Argumenten

1.1 Binnen de prijsgrenzen uit 2022 is het voor ontwikkelaars niet meer mogelijk om woningen te realiseren die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen en ambities. Bijstelling van de prijsgrenzen is zodoende noodzakelijk.

Het blijven hanteren van de prijsgrenzen uit 2022 heeft als gevolg dat het voor ontwikkelende partijen 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.

1.2 De prijsgrenzen 2025 zijn na zorgvuldig onderzoek tot stand gekomen.

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 zijn op basis van deze uitgangspunten de nieuwe passende prijsgrenzen bepaald, 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 aansluiting wordt gezocht met landelijk beleid. Dit is vastgelegd in het beleidsstuk Prijsgrenzen Culemborg 2025. In het beleidsstuk worden de onderstaande prijsgrenzen voorgesteld:

Prijsgrenzen koopwoningen:

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

Prijsgrenzen huurwoningen:

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.

1.3 Met de voorgestelde prijsgrenzen wordt aansluiting gezocht bij landelijk beleid omtrent betaalbare woningen

In het beleid van Culemborg uit 2022 werd 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) sloten niet meer aan bij het landelijke beleid (tot € 1.184,82,- per maand per 1-1-2025). In de voorgestelde prijsgrenzen wordt zowel binnen de middeldure koop als midden huur aangesloten bij betaalbaarheidsgrens en de maximale midden huur. Het beleid in Culemborg is 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur. Er wordt hierbij aangesloten op het landelijke beleid van minimaal twee derde betaalbare woningen (tot € 405.000,-) in elke woningbouwontwikkeling. Wanneer wordt voldaan aan twee derde betaalbaar (tot € 405.000,-), kan het resterende deel (tot 70%) in het middensegment worden gebruikt om woningen tot € 450.000,- te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op de landelijke NHG-grens.

1.4 Er worden ook methodes toegelicht om woningen voor diverse doelgroepen betaalbaar en bereikbaar te houden

Naast dat het belangrijk is om nieuwe betaalbare woningen te realiseren, is het ook belangrijk om woningen in de toekomst 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.

2.1 Met het periodiek (eens per vier jaar of eerder indien dit nodig wordt geacht) vaststellen van prijsgrenzen blijven de prijsgrenzen actueel en passend bij de dan geldende omstandigheden op de woningmarkt

De afgelopen jaren hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die van grote invloed zijn geweest op de woningmarkt. Verkoopprijzen van woningen zijn gestegen en daarnaast is het aanzienlijk duurder geworden om (duurzame) woningen te bouwen. Om te voorkomen dat in de toekomst, als gevolg van veranderende marktomstandigheden, de prijsgrenzen onvoldoende aansluiten, is het nodig om de prijsgrenzen periodiek opnieuw vast te stellen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het mogelijk maken van de realisatie van passende woningtypes voor de verschillende doelgroepen binnen de verschillende prijssegmenten.

Kanttekeningen

1.1 Het vaststellen van nieuwe prijsgrenzen zorgt niet automatisch ervoor dat woningen betaalbaarder en bereikbaarder worden.

Door de prijsgrenzen bij te stellen, kunnen er binnen de nieuwe prijsgrenzen weer woningen die voldoen aan de gewenste kwaliteitseisen en passen bij de doelgroepen. Dit betekent niet dat bepaalde type woningen betaalbaarder of bereikbaarder worden. Wel zorgt het ervoor dat woningen, bijvoorbeeld eengezinswoningen in het middensegment, weer gebouwd kunnen worden. Om woningen ook op de langere termijn ook betaalbaar en bereikbaar te houden, worden diverse methodes voorgesteld in het beleidsstuk.

Kosten, Baten, Dekking

De nieuwe prijsgrenzen zijn getoetst aan de (concept) grondexploitaties van Parijsch en het Stationskwartier en daar komen geen conflicten uit naar voren.

Personele en/of Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en Burgerparticipatie

Na het vaststellen van de nieuwe prijsgrenzen worden betrokken partijen, o.a. ontwikkelaars, hierover geïnformeerd.

Bijlage:

1. Prijsgrenzen Culemborg 2025 (GZDGCB1765077/1817128)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1765077/1817162

De gemeenteraad van de gemeente Culemborg besluit:

1. Het document Prijsgrenzen Culemborg 2025 (GZDGCB1765077/1817128) vast te stellen.
 2. Koop- en huurprijsgrenzen periodiek (eens per vier jaar) vast te stellen of eerder indien dit wenselijk wordt geacht.
-

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 20 februari 2025.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst