

Memo indexering betaalbaarheidsgrenzen woningbouw

1 Inleiding en samenvatting

In de Woonvisie en Heerenveen Groeit staan prijsgrenzen voor goedkope en betaalbare woningen. Doel van deze prijsgrenzen is dat woningen binnen deze grenzen bereikbaar zijn voor mensen met een laag of middeninkomen. De grenzen voor sociale huur en (sinds de invoering van de Wet betaalbare huur) en middenhuur zijn landelijk vastgelegd en worden jaarlijks geïndexeerd. De grens voor betaalbare woningen tot € 355.000¹ is vastgelegd in de regionale woondeals en is voor heel Friesland gelijkgetrokken. Voor de goedkope koop zijn geen landelijk of provinciaal afspraken. In de woonvisie staat dat de grenzen voor koop worden geïndexeerd, maar op welke wijze is niet vastgelegd.

Tot nu toe heeft geen indexatie plaatsgevonden. Dat heeft gevolgen voor grondexploitaties van woningbouwontwikkelingen: plannen worden moeilijker haalbaar doordat de kosten oplopen en de opbrengsten niet mee kunnen stijgen. Ook worden de betaalbare woningen steeds kleiner zodat de kwaliteit van de woningen onder druk staat. Vanuit deze oogpunten is indexatie dus wenselijk. Dit staat wel op gespannen voet met de bereikbaarheid van koopwoningen voor mensen met een laag- of middeninkomen.

Als het niet indexeren van betaalbaarheidsgrenzen leidt tot vertragen of niet doorgaan van projecten worden gaat dat ook ten koste van de nieuwbouw van goedkope en betaalbare woningen. Dit weegt zwaarder dan het iets duurder worden van de woningen.

Voorstel:

- **Het aanpassen van de grens voor betaalbare woningen naar de landelijke grens (koop 2025: € 405.000). Vervolgens de landelijke indexering voor betaalbare woningen volgen. Inzetten op het opnemen van deze grens in de herijking van de Woondeal (wordt zeer waarschijnlijk overgenomen)**
- **De indexering van de grens voor goedkope woningen koppelen aan de grens voor betaalbare koop. Het voorstel is de grens voor goedkoop te leggen op 70% van de landelijke betaalbaarheidsgrens. 2025: € 283.500. Indexering gekoppeld aan die voor de betaalbaarheidsgrens.**
- **Voor middenhuur volgen we de landelijke grens en is daarmee ook de grens voor betaalbare huur. (2025: € 1.184,82 per maand)**

¹ Alle genoemde woningbouwpreizen zijn Vrij Op Naam (VON), dus inclusief BTW.

Overzicht aanpassing grenzen:

	Bovengrens Woonvisie (2023)	Bovengrens (2025)	Wijze van indexering
Goedkope koop	€ 250.000	€ 283.500	70% van grens betaalbare koop
Betaalbare koop	€ 355.000	€ 405.000	Volgt landelijk grens betaalbare koop.
Middenhuur	€ 1.000,00	€ 1.184,82	Volgt landelijk grens middenhuur.

2 Toelichting bij de verschillende prijsgrenzen

Sociale en middenhuur

Sociale huurgrenzen (aftoppingsgrenzen, liberalisatiegrens) zijn wettelijk geregeld. Met de Wet betaalbare huur is nu ook middenhuur gereguleerd. Voor die grenzen volgen we dus de landelijke wettelijke grenzen, die jaarlijks geïndexeerd worden.

Voor 2025 zijn dit de grenzen:

- Sociale huurwoning: maximaal € 900,07 per maand (ook wel huurtoeslaggrens).
- Aftoppingsgrenzen: maximaal € 682,96 per maand (1 en 2 persoonshuishoudens) en maximaal € 731,93 per maand (3 personen of meer)
- De maximale huurtoeslaggrens voor bewoners onder 23 jaar is € 477,20 per maand
- Een middenhuurwoning heeft een kale huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand (maximaal 187 punten op basis van het WoningWaarderingsStelsel)

De bovengrens voor de middenhuur is voor huurwoningen ook de betaalbaarheidsgrens

Voorstel: Voor middenhuur volgen we de landelijke grens en is daarmee ook de grens voor betaalbare huur.

Betaalbare koop

Inzet van de rijksoverheid is dat minimaal 2/3 van de nieuwe woningen ‘betaalbaar’ is. De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is door het rijk vastgesteld en wordt geïndexeerd op basis van de CPI (Consumenten Prijs Index). Voor 2025 ligt de grens op €405.000.

Bij het sluiten van de regionale woondeals is in Friesland afgesproken dat de betaalbaarheidsgrens ligt op € 355.000 en dat deze niet geïndexeerd wordt. Reden hiervoor is de aanname dat het inkomen en de prijsniveaus voor woningen in Friesland lager liggen dan gemiddeld en dat ook de betaalbaarheidsgrens lager moet liggen.

Daarvoor is de NHG-grens van 2022 gehanteerd. Ook is afgesproken een onderzoek uit te voeren naar deze betaalbaarheidsgrens voor Friesland en dat de uitkomsten van dat onderzoek verwerkt worden bij de actualisatie van de regionale woondeal. De uitkomst van dit onderzoek wordt verwacht in maart 2025. De verwachting is dat bij de herijking van de Woondeal de “Friese” betaalbaarheidsgrens wordt gelijkgetrokken met de landelijke grens. Om de realisatiekansen van projecten te vergroten deze indexering wenselijk. Daar zetten we ons voor in bij de actualisering van de regionale Woondeal. In de woonvisie is de grens van € 355.000 ook opgenomen met de opmerking dat deze jaarlijks geïndexeerd wordt. Dat geeft ons de ruimte om bij de herijking van de Regionale Woondeal de landelijk grens over te nemen.

Voorstel: De grens voor betaalbare koopwoningen verhogen naar de landelijke grens (2025: € 405.000). Vervolgens de landelijke indexering voor betaalbare woningen volgen. Inzetten op het opnemen van deze grens in de herijking van de Woondeal (wordt zeer waarschijnlijk overgenomen)

Goedkope koop

De grens van € 250.000 voor goedkope koop is een gemeentelijke beleidskeuze. Dit is een grens die door meerdere gemeenten als grens voor goedkope koop wordt gehanteerd. In de woonvisie staat dat deze grens jaarlijks wordt geïndexeerd, maar niet op welke wijze.

De grens van € 250.000 was al in beeld bij de voorbereiding van de woonvisie. Sindsdien zijn zowel prijzen als inkomens gestegen. Het bouwen van woningen is daardoor duurder geworden, maar de inkomens zijn ook gestegen.

Het vasthouden aan de grens van € 250.000 heeft als voordeel dat er deze woningen voor een groter groep bereikbaar worden vanwege de stijging van de lonen.

Nadeel is dat door de stijging van de bouwkosten het steeds lastiger wordt om voor deze prijs een acceptabel koopwoning te realiseren. Daarnaast komt de haalbaarheid van projecten steeds verder onder druk te staan en wordt de realisatiekansen daardoor kleiner. Het hanteren van de grens van € 250.000 zonder indexering kan leiden tot vertraging of niet doorgaan van projecten. Wel indexeren heeft daarom de voorkeur.

Er zijn verschillende opties voor het indexeren:

1. Het Rijk gebruikt voor de indexering van de betaalbaarheidsgrens de Consumenten Prijs Index (CPI). Deze index wordt algemeen gebruikt, maar heeft geen directe relatie met de woning- en hypotheekmarkt.
2. De BDB-index is gerelateerd aan de bouwkosten. Deze heeft dus een directere aansluiting bij de haalbaarheid van projecten, maar niet bij de ontwikkelingen op de woning- en hypotheekmarkt
3. Een andere optie is een koppeling te leggen tussen de koopprijs en de inkomensgrenzen voor de huur. De grens voor goedkope koop wordt dat het

bedrag wat je kunt lenen bij de inkomensgrens voor sociale huur. In 2025 is dat ongeveer € 55.000. Je kunt dat (voor nieuwbouw) een hypotheek krijgen van circa € 275.000 (2 personen). Als de grenzen voor de sociale huur stijgen, dan stijgt de grens voor goedkope koop mee. Nadeel van dit systeem is dat hypotheekregels nog wel eens wijzigen en er een verschil is tussen één en tweepersoons huishoudens. Welke grens vinden we dan acceptabel?

4. De vierde optie is de grens voor goedkope koop te koppelen aan die van de betaalbare koop. Voordeel is dat de indexatie meeloopt met de landelijke betaalbaarheidsgrens en de grenzen voor goedkoop en betaalbaar steeds in dezelfde verhouding blijven. De hoogte is arbitrair, maar het systeem is eenvoudig en duidelijk. Op dit moment is de grens van goedkoop ongeveer 70% van de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 de verhouding betaalbaar. Bij 70% van een betaalbaarheidsgrens € 405.000 zou in 2025 de grens voor goedkope koop uitkomen op € 283.500.

Voorstel: De grens voor goedkope koop vastleggen op 70% van de betaalbaarheidsgrens.

Ingangsdatum nieuwe grenzen

Sinds de vaststelling van de woonvisie heeft geen indexatie plaatsgevonden. Voor het aanpassen van de betaalbaarheidsgrenzen kunnen we kijken naar het moment van herijking van de Woondeal. De planning van dat proces is nog niet duidelijk. Het maken van afspraken met externe partijen kan daar niet op wachten. De landelijk betaalbaarheidsgrens van € 405.000 is ingegaan op 1 januari 2025. Voorstel is deze datum over te nemen voor de nieuwe grenzen voor goedkoop en betaalbaar in Heerenveen.

Voorstel: 1 januari 2025 hanteren als ingangsdatum voor de nieuwe grenzen voor goedkope en betaalbare woningen

Leencapaciteit en duurzaamheid

Energielabel en leencapaciteit 2025

Inkomen: €55.000 | Voorbeeldrente: 3,51% | Rentevast periode: 10 jaar

Energielabel	Hypotheekbedrag	Bruto / Netto	Extra leenopties
A++++ met energiecertificaat	€ 289.563	€1.302 / 989	
A++++	€ 279.563	€1.257 / 955	
A+++	€ 269.563	€1.212 / 921	+ € 10.000
A+ / A++	€ 259.563	€1.167 / 887	+ € 10.000
A / B	€ 249.563	€1.122 / 853	+ € 10.000
C / D	€ 244.563	€1.100 / 836	+ € 15.000
E / F	€ 239.563	€1.077 / 819	+ € 20.000

AH FINANCE | ahfinance.nl

2

Bron: ahfinance.nl

Gemiddeld genomen is een jaarinkomen van € 55.000 nodig voor het verkrijgen van een hypotheek van € 250.000. De praktijk is wat complexer omdat sinds 2024 bij een beter energielabel een hogere hypotheek mogelijk is, terwijl bij slechter energielabel extra leenopties zijn voor verbetering van de woning (zie tabel). Omdat nieuwe woningen energetisch beter zijn kan iemand met hetzelfde inkomen in de nieuwbouw meer lenen dan in de bestaande bouw met een slechter energielabel. Nog een voorbeeld: bij een inkomen van € 43.000 kun je ongeveer € 200.000 lenen voor een label A woning en € 237.000 voor A++++ woning met energiecertificaat. Vanuit dit oogpunt is het indexeren van de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouw acceptabel.

Een optie is het koppelen van de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouw aan het energielabel. Dat zou ontwikkelaars kunnen stimuleren tot het ontwikkelen van een zo duurzaam mogelijk woning, en de bereikbaarheid ook vergroten. Dit leidt waarschijnlijk tot een complexe, moeilijk te handhaven regel. Ook bestaat de kans dat de hypotheekregelgeving weer wordt aangepast. Een algemene indexatie is praktisch snel in te voeren en makkelijk toepasbaar.

² Een nieuwbouwwoning heeft een minimaal label van A+++ (BENG norm)