

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Onderwerp          | Prijsdifferentiatie woningbouw 2024 |
| Portefeuillehouder | H. v.d. Laan                        |
| Portefeuille       | Wonen                               |

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

---

### Inleiding

Tot 2030 heeft Zaanstad de ambitie 9800 nieuwe toekomstbestendige en duurzame woningen te bouwen waarvan 2/3 betaalbaar. Er is een grote behoefte om te sturen op kwaliteit en programma, om zo de betaalbaarheid van woningen te kunnen garanderen. De actualisatie van de prijsdifferentiatie draagt hier mede aan bij.

In 2021 zijn prijsgrenzen vastgesteld voor sociale, middeldure en dure woningbouw. Daarnaast is besloten dat de prijsgrenzen jaarlijks moeten worden geactualiseerd. Daarom gebeurt dat nu ook in 2024 opnieuw. Door de huidige woningmarkt zijn er veel onderhandelingen met corporaties en ontwikkelaars. Door het actualiseren van de prijsgrenzen is het duidelijk voor marktpartijen welke grenzen horen bij bepaalde segmenten. Daarnaast geeft het duidelijkheid over de inzet/te bereiken doelstellingen van de gemeente bij nieuwbouwwontwikkelingen. Dit is ook van belang in het kader van de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ). BKZ is uitsluitend bedoeld om het eigen woningbezit te stimuleren voor mensen die daar zelf niet de financiële middelen voor hebben. Het is belangrijk om bijbehorende prijsgrenzen te hebben bepaald.

De prijsgrenzen zijn samen met andere randvoorwaarden voor nieuwbouw onderdeel van gesprek in onderhandelingen met corporaties en ontwikkelaars. Uitgangspunt bij jaarlijkse actualisatie van de prijsgrenzen is om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij regionale en landelijke kaders en ontwikkelingen.

---

### Toelichting

Het college kan prijsgrenzen vaststellen voor nieuwbouw van woningen. Deze grenzen zijn nodig voor verschillende beleidsdoelen waaronder:

- Input voor onderhandelingen met ontwikkelaars over gewenste differentiatie;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen;
- Monitoring van beleidsdoelen op het gebied van wonen;
- De constructie van de Betaalbare Koopwoning Zaanstad (BKZ).

Om te zorgen dat de prijsgrenzen die hier voor worden gebruikt zo goed mogelijk aansluiten op (landelijke) ontwikkelingen rondom prijsgrenzen en inkomensgroepen, is in 2021 door B&W besloten om de prijsdifferentiatie jaarlijks te actualiseren.

Voor het vaststellen van de prijsdifferentiatie van nieuwbouwwoningen heeft het college in 2005 een systematiek vastgesteld. Uitgangspunt van deze systematiek is om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij regionale en landelijke kaders.

---

<sup>1</sup>Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

### **Liberalisatiegrens en kwaliteitskortingsgrens zijn landelijk bepaald**

De grenzen voor sociale huur, namelijk de kwaliteitskortingsgrens en de huurliberalisatiegrens, zijn landelijk bepaald en zijn overgenomen in dit voorstel. De gemeente heeft hier geen vrije beleidsruimte in. De huurliberalisatiegrens is in 2024 geïndexeerd met de consumentenprijsindex (bron: vereniging van woningcorporaties Aedes).

### **We volgen de landelijke lijn m.b.t. categorieën middelduur en duur**

Voor de grens middeldure huur ligt er een landelijk voorstel, namelijk de wet betaalbare huur. Het voornemen is dat de wet vanaf juli 2024 ingaat. In het voorstel van de regulering middenhuur, wil het kabinet de middenhuur reguleren en het WoningWaarderingsStelsel dwingend maken. Het WWS zou dan van toepassing worden op huurwoningen tot en met 186 punten. De daarbij horende maximale huurprijs is € 1.123,13 (prijspeil juli 2023) (bron: Rijksoverheid). Het voorstel is om aan te sluiten bij deze prijsgrens, gezien deze als passend wordt gezien voor de Zaanse markt en om vooruitlopend aan te sluiten bij de mogelijke komst van de regulering middenhuur.

### **Middensegment koop laag**

Onder middensegment koop laag verstaan we Sociale Koop en Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ). De grens voor Sociale Koop (middensegment koop laag) in 2024 staat in dit voorstel op €335.000. In 2023 was het ijkpunt 1,5x modaal. Het voorstel is om deze lijn aan te houden waardoor bovenstaand bedrag voorgesteld wordt. Hiermee volgen we de regionale lijn (WiMRA).

Bij de categorie BKZ geldt dat er bij de koopprijs wordt gekeken naar de balans van financieringsrente en maximaal leenbedrag bij een inkomensgroep. Het bedrag zoals opgenomen in het B&W-besluit BKZ Starterswoning, dient als basis voor onderhandelingen. Dit bedrag wordt pas definitief bij het aangaan van een overeenkomst en verwachte start verkoop van de woningen, omdat op dat moment pas de parameters van dat moment bekend zijn. Voor BKZ kan dus per project middels een collegebesluit de koopsom worden vastgezet. Immers dat is ook de basis voor de financiering aan BKZ van dat project. Ook het ijkpunt voor BKZ is 1,5x modaal en staat in dit voorstel daarom ook op €335.000. Voor het project Kreekrijk dat al een tijd loopt en waar BKZ woningen gaat afnemen, wordt een uitzondering gemaakt van maximaal €350.000. De woningen hebben gezien vanuit de BKZ constructie een uitzonderlijk grote oppervlakte (ca 70m<sup>2</sup>) waardoor een hoger bedrag gepast is binnen het model van oppervlakte en bijbehorende vraagprijs..

### **Middensegment koop hoog**

Onder middensegment koop hoog verstaan we het segment Betaalbare Koop. In 2023 is de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens, gezien de sterke stijging van de NHG-grens. De grens voor betaalbare koop is vastgesteld op € 390.000. De NHG-grens voor 2024 is vastgesteld op € 435.000.

**Tabel 1: Prijsdifferentiatie woningbouw Zaanstad 2024 naar prijssegmenten**

| Differentiatie          | Coalitieakkoord | Betaalbaar | Marktsegment      | Prijsdifferentiatie 2024 | Prijsdifferentiatie 2023 | IJkpunt                                                      |
|-------------------------|-----------------|------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Sociaal                 | 30% sociaal     | BETAALBAAR | Sociale huur      | < € 879,66 p/m           | < € 808,06 p/m           | Huurliberalisatiegrens 2024, geïndexeerd volgens CPI         |
| Middensegment koop laag | 30% midden      |            | Sociale koop      | < € 335K                 | < € 270K                 | 1,5x modaal, WiMRA                                           |
|                         |                 |            | BKZ               | < € 335K                 | < € 270K                 | B&W-besluit BKZ Starterswoning 2019 en actualisaties daarvan |
| Middenhuur              |                 |            | Middenhuur        | € 1.123,13 p/m           | € 1053 p/m               | Wet betaalbare huur                                          |
| Middensegment koop hoog |                 |            | Betaalbare koop   | € 335K – €390K           | € 270K - € 355K          | Het Rijk, geïndexeerd volgens CPI                            |
| Duur                    | Vrije sector    |            | Vrije sector huur | > € 1.123,13 p/m         | > € 1053 p/m             | Bovengrens middeldure huur, gebaseerd op Wet betaalbare huur |
| Duur                    |                 |            | Vrije sector koop | > € 390K                 | > € 355K                 | Bovengrens betaalbare koop                                   |
| NHG                     |                 |            | NHG-Grens         | < € 435K                 | < € 405K                 | Het Rijk                                                     |

#### Staffel voor middeldure huur

Bij de categorie middeldure huur geldt het uitgangspunt zoals beschreven in het besluit “Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen” (2019/8628) waarbij de woonoppervlakte gekoppeld wordt aan de huurprijs door middel van een staffel. Deze staffel is een richtlijn. Als we de indexatie van de sociale huurgrens doorberekenen in deze staffel worden de bedragen als volgt:

**Tabel 2: Staffel middeldure huur 2024\***

| Huurprijs                                   | Minimale oppervlakte |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Huurprijsgrens sociale huur tot €916,92 p/m | 50 m2                |
| €916,92 tot €1014,13 p/m                    | 60 m2                |
| €1014,13 tot €1123,13 p/m                   | 70 m2                |

\* Indien de Wet Betaalbare Huur aangenomen wordt in juli 2024, vervalt deze staffel middeldure huur. Het WWS zou dan van toepassing worden op huurwoningen tot en met 186 punten en bepaalt op basis van het aantal punten de bijbehorende prijs van de woning, waarbij de maximale huurprijs €1123,13 is.

#### Toepassing

In anterieure overeenkomsten wordt ruimte gelaten om het prijsniveau van de woningen te kunnen actualiseren op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend en de daadwerkelijke realisatie van de woningen van start gaat. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt dus getoetst aan het dan vigerende B&W-besluit over prijsdifferentiatie

**Financiële en Juridische consequenties**

De voorgestelde prijsdifferentiatie is een interne richtlijn c.q. hulpmiddel t.b.v. overleg/onderhandelingen met private partijen zodat duidelijk is welke prijscategorieën horen bij genoemde segmenten.

---

**Geheimhouding op grond van de Gemeentewet**

Openbaar

---

**Aanpak/uitvoering**

Niet van toepassing

---

**Betreft**

Actieve informatievoorziening

---

**Bijgaande stukken**

Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris