

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Prijsdifferentiatie woningbouw 2025
Portefeuillehouder	H. v.d. Laan
Portefeuille	Wonen

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

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 in 2025 opnieuw. Door de aantrekkende markt zijn er veel onderhandelingen met corporaties en ontwikkelaars. Er is ook grote behoefte om te sturen op kwaliteit en programma, en om zo de betaalbaarheid van woningen te kunnen garanderen. Door het actualiseren van de prijsgrenzen is het duidelijk voor marktpartijen welke grenzen horen bij bepaalde segmenten. 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 inkomens- en 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;
- Sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen;
- Monitoring van beleidsdoelen op het gebied van wonen en verplichte rapportages aan de Provincie;
- 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.

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 2025 geïndexeerd met de consumentenprijsindex (bron: vereniging van woningcorporaties Aedes).

¹Op 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.

We volgen de landelijke lijn m.b.t. huurwoningcategorieën middelduur en duur

Voor de grens middeldure huur is er in 2024 een landelijke regulering gekomen doordat het WoningWaarderingsStelsel dwingend is geworden. Het WWS is van toepassing op huurwoningen tot en met 186 punten. De daarbij horende maximale huurprijs is €1.184,82,- (prijsspeil juli 2025) (bron: Rijksoverheid).

Middensegment koop laag

Onder middensegment koop laag verstaan we Sociale Koop en Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ). Sociale Koopwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro (prijsspeil 2024) (Bron: Volkshuisvesting Nederland). De term 'Sociale Koop' kan daarom verwarrend zijn, omdat het ondanks de naam onder het middensegment valt. Het voorstel is echter om deze lijn aan te houden om zo over dezelfde segmenten te spreken in de regio. Hiermee volgen we de regionale lijn (WiMRA).

De maximale koopprijs van deze woningen is dit jaar vastgesteld op basis van de prijs van vorig jaar (€335.000), welke geïndexeerd en afgerond is met behulp van de consumentenprijsindex (CPI) van 2025. De grens voor middensegment koop laag in 2025 staat in dit voorstel daarom op €350.000.

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. Voor BKZ wordt per project middels een collegebesluit de koopsom vastgezet. Dit is ook de basis voor de financiering aan BKZ van dat project. Het ijkpunt voor BKZ is maximaal 1,5x modaal (69.750 euro, prijsspeil 2025). Anders dan voorgaande jaren, zijn de inkomens voor BKZ nu leidend in onderstaande tabel 1 en niet de koopgrens waarvoor de woning wordt aangekocht. Dit omdat de koper 42,25% van de aankoopsom financiert en BKZ investeert in de overige 57.75%. Het opnemen van de aankoopsom van een BKZ woning gaf daarom een vertekend beeld van de koopprijs die de individuele koper uiteindelijk betaald.

Het aankoop bedrag voor de BKZ woning wordt definitief bij het aangaan van een overeenkomst en verwachte start verkoop van de woningen, omdat dan pas de parameters van dat moment bekend zijn. Om deze reden zijn er geen aankoopsommen opgenomen in tabel 2.

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 € 405.000. De NHG-grens voor 2024 is vastgesteld op € 450.000.

Tabel 1: Prijsdifferentiatie woningbouw Zaanstad 2025 naar prijssegmenten

Differentiatie	Coalitieakkoord	Betaalbaar	Marktsegment	Prijsdifferentiatie 2025	Prijsdifferentiatie 2024	Ijkpunt
Sociaal	30% sociaal	BETAALBAAR	Sociale huur	< € 900,07 p/m	< € 879,66 p/m	Huurliberalisatiegrens 2024, geïndexeerd volgens CPI
Middensegment koop laag	30% midden		Sociale koop	< € 350K	< € 335K	Geïndexeerd volgens CPI
			BKZ	Inkomens leidend. Zie tabel 2	< € 335K	B&W-besluit BKZ Starterswoning 2019 en actualisaties daarvan
Middenhuur			Middenhuur	< € 1.184,82 p/m	< € 1.123,13 p/m	Wet betaalbare huur
Middensegment koop hoog			Betaalbare koop	€ 350K – 405K	€ 335K – €390K	Het Rijk, geïndexeerd volgens CPI
Duur	Vrije sector		Vrije sector huur	> € 1.184,82 p/m	> € 1.123,13 p/m	Bovengrens middeldure huur, gebaseerd op Wet betaalbare huur
Duur			Vrije sector koop	> € 405K	> € 390K	Bovengrens betaalbare koop
NHG			NHG-Grens	< € 450K	< € 435K	Het Rijk

Tabel 2: Inkomenseisen BKZ en bijbehorende oppervlakte van woningen

Categorie	Bruto inkomenseis	Woonoppervlak	Opmerking
1	€ 40.700 tot en met € 44.399	35-45 m2 GBO	Gemiddeld 40 m2 GBO Max. aantal 20%
2	€ 44.400 tot en met € 49.499	45-55 m2 GBO	Gemiddeld 50 m2 GBO
3	€ 49.500 tot en met € 57.199	55-65 m2 GBO	
4	€ 57.200 tot en met € 61.899	65-70 m2 GBO	Geen gemiddelde eis
5	€ 61.900 tot en met € 67.499	>70 m2 GBO	

Financiële en Juridische consequenties

Er zijn geen financiële en juridische consequenties.

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

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening