

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling:	Ruimte	Kenmerk:	2022-256505
Informatie bij:	Alie Vreemann	Vergadering:	12 december 2022
		Portefeuillehouder:	M. Eggink
Onderwerp:	Bevriezen prijssegmenten koopwoningen in 2023		

Voorstel

1. De koppeling tussen de NHG-kostengrens en de betaalbaarheidsdoelstellingen in 2023 bevroren op het niveau van 2022:
 - Goedkope koop: tot € 220.100
 - Betaalbare koop: € 220.100 tot € 266.250
 - Middeldure koop: € 266.250 tot € 355.000
 - Dure koop: boven € 355.000
2. Intrekken van de 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' van 8 maart 2022 en publiceren van de versie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' van 12 december 2022.

Inleiding

Op 8 maart 2022 stelde u de 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' vast als addendum op de Woonvisie 2018-2025. In de gemeente Lochem zijn de doelstellingen voor betaalbaarheid van nieuwbouw gekoppeld aan de NHG-kostengrens (Nationale Hypotheek Garantie):

- **Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen** (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tussen 52% en 62% van de NHG-kostengrens, in 2022 is dit € 184.600 tot € 220.100).
- **Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment** (62% en 75% van de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 220.100 tot € 266.250).
- **20% tot 30% in het middeldure koopsegment** (tussen 75% van de NHG-kostengrens tot de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 266.250 tot € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- **30% tot 40% in het dure koopsegment** boven de NHG-grens (boven € 355.000).

Wat is NHG?

Iedereen die een woning koopt onder de NHG-kostengrens, kan een hypotheek met NHG afsluiten. Dit is een vangnet als iemand door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen. Ook er is korting op de rente. De rijksoverheid stelt elk jaar de NHG-kostengrens vast, op basis van de huizenprijsontwikkeling. In 2023 stijgt de NHG-kostengrens fors: van € 355.000 naar € 405.000.

De grens voor betaalbare nieuwbouwwoningen blijft landelijk € 355.000

De definitie van 'betaalbare koopwoningen' was gelijk aan de NHG-kostengrens. De inkomens zijn het afgelopen jaar echter veel minder gestegen dan de huizenprijzen. Mensen kunnen minder lenen door de zeer hoge inflatie en de sterk gestegen hypotheekrente. De minister schrijft in de [kamerbrief](#) dat in 2023 de grens voor betaalbare nieuwbouwwoningen € 355.000 blijft. Hierover maakt het rijk woningbouwafspraken met de provincies en de regio's.

Voorstel is om de betaalbaarheidsdoelstellingen van Lochem in 2023 te bevroren

Het college stelt voor om ook in Lochem de prijssegmenten te bevroren op het niveau van 2022.

Beoogd maatschappelijk effect

Nieuwbouwwoningen moeten voor een aanzienlijk deel bereikbaar zijn voor lage inkomens en middeninkomens.

Financiële consequenties

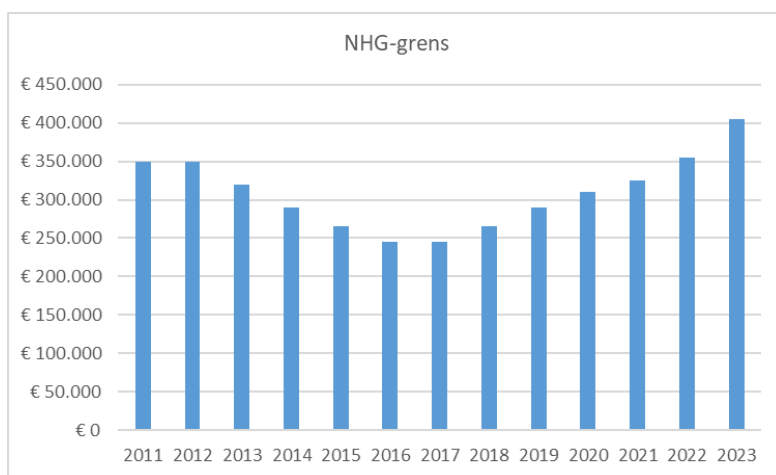
Het voorstel heeft niet direct financiële gevolgen voor de gemeente, wel indirect.

Het wordt nog moeilijker om woningen in het goedkope en betaalbare segment te realiseren. Dat kan gevolgen hebben voor het grondbeleid en de inzet van instrumenten om lage en middeninkomens te ondersteunen bij het kopen van een woning.

Argumenten

1.1 De methodiek van de NHG-kostengrens houdt te weinig rekening met de actuele turbulente ontwikkelingen op de woningmarkt.

De NHG-kostengrens was de afgelopen jaren ook de grens voor 'betaalbare koopwoningen'. De huizenprijsontwikkeling van het afgelopen jaar bepaalt sterk de hoogte van de NHG-kostengrens. Zie onderstaande grafiek voor de ontwikkeling van deze grens:



In 2022 waren er veel turbulente ontwikkelingen die grote gevolgen hebben voor de werkelijke betaalbaarheid. De zeer hoge inflatie vanwege sterk gestegen energieprijzen en de sterk gestegen hypotheekrente zorgen dat mensen minder hypotheek kunnen krijgen voor een woning. Dit heeft nog geen effect op de NHG-kostengrens voor 2023.

1.2 In de regionale woondeals blijft de betaalbaarheidsgrens € 355.000.

Vanuit het programma Woningbouw van de Nationale Woon- en Bouwagenda maakt het rijk woningbouwafspraken over het aantal woningen en de betaalbaarheid. De minister houdt daarbij voor 2023 vast aan de huidige betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Die verandert dus niet door de verhoging van de NHG-grens.

1.3 Voor lage inkomens en middeninkomens blijven lagere prijssegmenten nodig.

In de 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (addendum op de woonvisie 2018-2025) hanteren we ook twee lagere prijssegmenten, gericht op lage inkomens en middeninkomens. Voor deze groep is de leencapaciteit het afgelopen jaar gedaald door stijging van de hypotheekrente. Bevriezen van deze grenzen is daarom gewenst.

Toelichting: De actuele hypotheekrente met NHG ligt op begin november 2022 op ongeveer 4,6% bij 20 jaar vast. Dit was een jaar geleden nog 1,3%. Hieronder een indicatie van de actuele leencapaciteit van een (jong) huishouden zonder schulden. We hebben nog geen zicht op de inkomensverdeling van woningzoekende kopers in Lochem, maar duidelijk is dat voor een grote groep een koopwoning op dit moment onbereikbaar is.

Huishoudsituatie + inkomen	indicatie maximale hypotheek (4,6%, NHG) (Bron: nhg.nl, nov. 2022)
alleenstaand, € 40.766 (valt net buiten doelgroep sociale huur)	€ 175.609
alleenstaand, € 45.938	€ 197.888
alleenstaand, € 55.000	€ 236.925
tweeverdieners, samen € 45.015 (vallen net buiten doelgroep sociale huur)	€ 193.912
tweeverdieners, samen € 53.126	€ 228.896
tweeverdieners, samen € 74.000	€ 348.845

1.4 Dit wijzigingsvoorstel loopt vooruit op de jaarlijkse actualisering van de woonvisie (motie 'Dynamische woonvisie').

Op 8 maart 2022 heeft de raad de motie 'Dynamische woonvisie' aangenomen. Afgesproken is dat het de woonvisie jaarlijks wordt herijkt aan de actuele stand van zaken in de woningmarkt. De jaarlijkse woonmonitor in het tweede kwartaal is hier de basis voor. Omdat de NHG-aanpassing al op 1 januari 2023 ingaat, vragen we de raad vooruitlopend een wijzigingsbesluit te nemen.

2.1 Publicatie is nodig om de regels van kracht te laten zijn.

In de bijlage is het aangepaste document opgenomen, met daarin in rode kleur op pagina de aanpassing. Deze versie zullen we publiceren en de oude versie intrekken.

Risico's en kanttekeningen

1. Risico: Realisatie betaalbare woningen kan verder stagneren

Lochem heeft als doel om minimaal 20% van de 1.300 nieuwbouwwoningen te realiseren in het goedkope huur- en koopsegment en minimaal 20% in het betaalbare koopsegment

De realisatie in het goedkope segment lijkt geborgd met de plannen die er nu zijn en de aanvullende prestatieafspraken met de woningcorporaties over de realisatie van sociale huur.

De realisatie van betaalbare woningen kan stagneren. Ook ontwikkelaars hebben te maken met de inflatie. De stijging van bouwkosten, energiekosten en loonkosten heeft als risico dat een plan dan niet van de grond komt of te weinig kwaliteit heeft. Tegelijkertijd melden zich ook diverse nieuwe aanbieders die aangeven dat ze met andere bouwconcepten wél betaalbaar kunnen realiseren. Dit vraagt om nadere verkenning.

Daarnaast wordt gewerkt aan het instrumentarium om op betaalbaarheid te sturen.

Uiterlijke besluitneming

Omdat de nieuwe NHG-kostengrens op 1 januari 2023 ingaat, is het van belang dat de raad in december 2022 een besluit over dit voorstel neemt. Dat is nodig in verband met afspraken met ontwikkelaars over nieuwe woningbouwplannen.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad zal publicatie plaatsvinden en gecommuniceerd worden op de gebruikelijke gemeentelijke kanalen.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Kamerbrief over aanpassingen Nationale
Hypotheek Garantie in 2023

Strategische keuzes woningbouw gemeente
Lochem, 8 november 2022

Lochem, 8 november 2022,

Burgemeester en wethouders van Lochem,

D. Kerkdijk
secretaris

**De volgende stukken liggen voor u ter
inzage:**

S.W. van 't Erve
burgemeester