



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Raadsvoorstel indexeren prijsgrenzen
betaalbare woningbouw

DATUM
17 november 2023
Verz. 17 november 2023

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043-3504450

ONZE REFERENTIE
2023.04689

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de domeinvergadering van 14 november heb ik u een raadsinformatiebrief toegezegd met een nadere uitleg van de wijze van indexeren zoals deze is uitgewerkt in het raadsvoorstel Indexeren prijsgrenzen betaalbare woningbouw dat geagendeerd staat voor behandeling in de raadsvergadering van 28 november a.s.

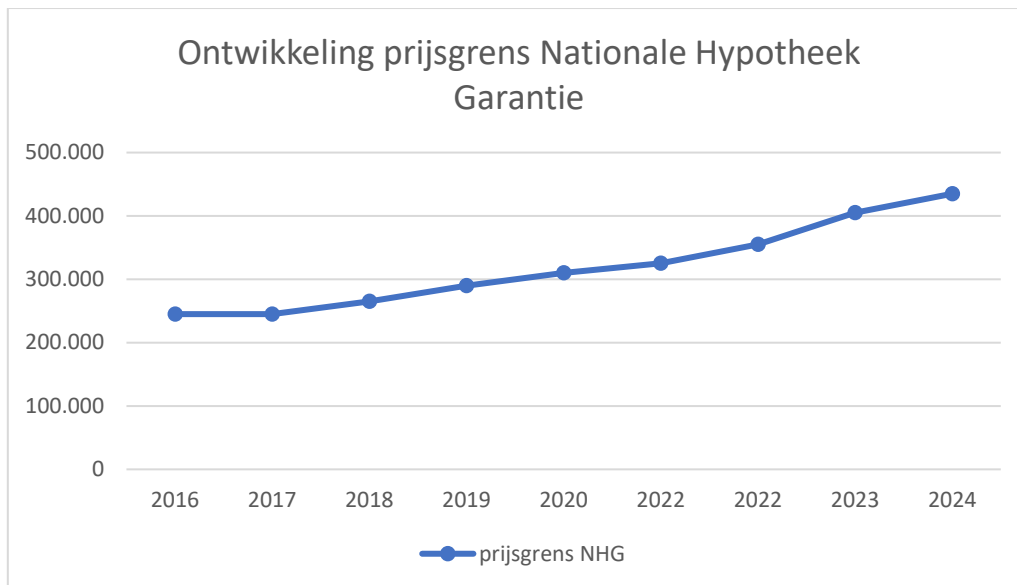
Om te beginnen wil ik graag benadrukken dat het college er alle belang aan hecht dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en toegevoegd worden aan de woningvoorraad van Maastricht. De opkoopbescherming voorkomt dat woningen onder de betaalbaarheidsgrens opgekocht kunnen worden en waarborgt dat deze beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. Hiervoor is het dus van belang dat die prijsgrens niet te laag ligt, want in dat geval worden bij stijgende woningprijzen minder woningen tegen opkopen beschermd.

Niet de definitie staat centraal in het raadsvoorstel, maar de wijze van indexeren (afstappen van indexatie met de NHG-grens)

In november 2021 heeft de raad de verordening betaalbare woningbouw vastgesteld. Hierin is aangesloten bij de toenmalige NHG-grens (€ 325.000 prijspeil 2021). Daarmee is door de raad de uitgangssituatie voor de betaalbaarheid vastgelegd. Destijds leek dit een logische keus: 1) de ontwikkeling van de NHG-grens verliep gelijkmatig en 2) hiermee werd aangesloten bij de door het rijk gehanteerde prijsgrens. Nu ligt dat anders. De stijging van de NHG-grens verloopt vanaf 2022 duidelijk sneller dan daarvoor. Zie de onderstaande grafiek. Daarnaast heeft het rijk besloten de NHG-grens los te laten als grens voor de betaalbaarheid en met een eigen prijsgrens te komen. Zie hiervoor de brief van het rijk die als bijlage 2 bij het raadsvoorstel is gevoegd.



DATUM
17 november 2023



De keus voor de lokale prijsontwikkeling bij bepalen van de indexatie

De betaalbaarheidsgrens is van belang bij zowel nieuwbouwplannen (verordening betaalbare woningen) als bij de bestaande woningvoorraad (opkoopbescherming). Gezocht is naar een indicator die het beste meebeweegt met de lokale situatie. Elke keuze heeft zijn voor- en nadelen. De ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen hangt af van het samenspel tussen enerzijds de inkomensontwikkeling en de ontwikkeling van de inflatie (en daarmee de koopkracht) en anderzijds de ontwikkeling van de prijzen van koopwoningen (die meestal niet synchroon lopen met het algemene inflatiecijfer). En last but not least: de ontwikkeling van de rente. Deze is zeer bepalend voor de bestedingsruimte van potentiële huizenkopers. De indicator waar al deze aspecten het meest in samenkomen is de lokale prijsontwikkeling.

Wat is het gevolg van deze keuze?

In de domeinvergadering werd de vrees geuit dat de nieuwe manier van indexeren tot een hoge(re) prijsstijging zou leiden afgezet tegen de NHG-grens, dan wel de nieuwe betaalbaarheidsgrens van het rijk.

Die vrees is niet terecht. Tijdens de domeinvergadering was de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen nog niet bekend. Inmiddels is dat wel zo. De gemiddelde prijs is in een jaar met 2,7% gestegen van € 359.300,- naar € 369.000,-. Hierbij is het 3^e kwartaal van 2022 vergeleken met het 3^e kwartaal van 2023. Dit laatste kwartaal zijn de meest recente cijfers die via het Kadaster beschikbaar zijn. Het 3^e kwartaal van 2022 volgt daarbij kort op de invoeringsdatum van de opkoopbescherming (12 juli 2022). De prijsgrens komt hierdoor uit op € 365.000,-. De recent verkregen informatie van het Kadaster is verwerkt in een [aangepast raadsvoorstel in het RIS](#).



DATUM
17 november 2023

De volgende tabel laat de verschillen zien met de andere besproken indexatiemethoden. Daaruit blijkt dat de andere methoden leiden tot (veel) hogere prijsgrenzen.

Vergelijking ontwikkeling grens betaalbare koopwoningen

	2023	2024
NHG	€ 405.000,-	€ 435.000,-
Betaalbaarheidsgrens Rijk	€ 355.000,-	€ 390.000,-
Raadsvoorstel (prijsontwikkeling Q3 2022 – Q3 2023)	€ 355.000,-	€ 365.000,-

Hoe de verschillende grenzen zich de komende jaren zullen ontwikkelen, is niet op voorhand te zeggen. Dat is van zeer veel verschillende factoren afhankelijk. Maar (vrijwel) zeker is wel dat het prijspeil van koopwoningen in Maastricht ook de komende jaren lager zal liggen dan het landelijk gemiddelde.

Alternatieve scenario's

Meegaan zoals oorspronkelijk beoogd met de prijsgrens van de NHG (€435.000) zorgt voor een prijsstijging die weliswaar niet elk jaar fluctueert, maar die wel fors hoger ligt dan de gemiddelde stijging van huizenprijzen in Maastricht. Daarmee komt het doel van de raad om zoveel mogelijke betaalbare woningen toe te voegen erg onder druk te staan en is daarmee volgens het college onwenselijk. De NHG-grens daalt bovendien nooit, dus daarmee beweegt de prijsgrens bij dalende huizenprijzen of deflatie niet mee naar beneden.

Een andere optie is om de landelijke prijsgrens van € 390.000 te volgen. Een stijging van de huidige prijsgrens van €355.000 naar €390.000 zou echter naar verwachting van het college leiden tot een hogere prijsgrens dan volgens de Maastrichtse woningmarkt passend is, aangezien prijzen maar ook kosten in Maastricht minder sterk stijgen dan landelijk gemiddeld is. Een hogere prijsgrens is weliswaar positief voor de opkoopbescherming, omdat meer woningen beschermd zijn, maar nieuwe 'betaalbare' woningen die worden toegevoegd zullen wel relatief gezien duurder kunnen worden dan volgens de woningmarktontwikkeling in Maastricht het geval zou zijn en daarom heeft het college ook hiervoor niet gekozen.

Een andere optie die door de raad naar voren werd gebracht tijdens de domeinvergadering was het volgen van de inkomensontwikkeling. Dit zou mogelijk meer recht doen aan de prijs die daadwerkelijk kan worden opgebracht door woningzoekenden. Echter, de inkomensontwikkeling fluctueert behoorlijk en ook tussen de verschillende sectoren zijn grote verschillen zichtbaar en die inkomensontwikkeling is ook afhankelijk van totaal andere factoren dan alleen de woningmarktontwikkelingen en dat zou dus een behoorlijk afwijkende trend kunnen vertonen ten opzichte van de woningmarkt. Bovendien stijgen lonen per definitie altijd, terwijl woningprijzen ook kunnen dalen. Die mogelijkheid is er dan niet. Dit is voor het college geen wenselijke koppeling.



DATUM
17 november 2023

Wat gebeurt als de prijsgrens wordt bevroren?

In zijn algemeenheid zal dit de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten (verder) onder druk zetten. Het risico dat er dan te weinig zal worden gebouwd neemt toe. Daar staat tegenover dat - uitgaande van een gelijkblijvende rente en stijgende inkomens- dit de betaalbaarheid van nieuwbouw ten goede komt. Het gaat daarmee om het vinden van een goede balans tussen betaalbaarheid en haalbaarheid.

Voor de opkoopbescherming geldt dat als de prijsgrens wordt bevroren er minder woningen onder de opkoopbescherming zullen vallen als de marktprijzen en daarmee de WOZ-waarden blijven stijgen. Er kunnen dus meer koopwoningen worden opgekocht door de verhuur. Een hogere prijsgrens is hier dus zeker relevant. Daarbij moeten we ons beseffen dat de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningbouw beperkt is in aantal. Er moet dus niet alleen worden gekeken naar het effect op de nieuwbouw.

Betaalbaar maar ook haalbaar

Kortom; alles afwegende en kijkend naar de balans die het college wil vinden tussen betaalbaar maar ook haalbaar om het woningtekort niet nog groter te laten worden denkt het college dat het toch wenselijk is de prijsgrens te indexeren en dat de Maastrichtse prijsontwikkeling hiervoor het meest geëigende instrument is.

Of die prijs vervolgens elk jaar of bijvoorbeeld elke twee of drie jaar geïndexeerd moet worden is een politieke afweging. Minder frequent indexeren voorkomt grote fluctuaties en geeft duidelijkheid voor langere tijd aan ontwikkelaars. Echter, dat betekent ook minder snel kunnen inspelen op relevante ontwikkelingen met mogelijk minder beschermde woningen en stagnatie in productie. Als die termijn van nu voorgesteld één jaar wordt opgerekt naar bijvoorbeeld twee jaar is dat nog niet zo'n probleem. Een langere termijn lijkt het college echter minder wenselijk.

Ik vertrouw erop dat ik u hiermee de door u gevraagde onderbouwing en inzicht heb gegeven in de verschillende opties en tot welke effecten deze zouden leiden.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand