

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1160

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 maart 2024

Van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ontving ik op 7 maart 2024 een informatieverzoek over de gemiddelde prijsopbouw van een NHG-woning (kenmerk 2024Z03728/2024D08788). Bij deze geef ik antwoord op de gestelde vragen.

Vraag

De commissie verzocht mij de Kamer, uiterlijk zeven dagen voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op 21 maart 2024, te informeren over de gemiddelde prijsopbouw van een NHG-woning (435.000 euro), en in de berekening apart op te nemen wat de prijsopbouw is van: grondkosten, kosten van het gereedmaken van de grond, bouwmaterialaalkosten, arbeidskosten van de bouw, kosten van verschillende instanties en organisaties die nodig zijn voor de oplevering van het huis (bijvoorbeeld de gemeente), en het deel van de kosten door belastingheffing. Ook heeft de commissie verzocht de gemiddelde prijsopbouw te splitsen naar de G4, gemeenten net buiten de randstad (bijvoorbeeld gemeenten in het Groene Hart), en het buitengebied (bijvoorbeeld gemeenten in Overijssel/Drenthe).

Antwoord

Door de grote variatie in bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten is het niet mogelijk om hier een vaste prijsopbouw voor weer te geven. Indicatief en samenvattend kan worden gesteld dat de bouwkosten inclusief bijkomende kosten waarschijnlijk voor iets meer dan de helft van de VON-prijs van woningen uitmaakt. Voor nieuwbouwwoningen in de koopsector geldt dat btw aanvullend 17% van de totale VON prijs uitmaakt. Uit het restant wordt de planontwikkeling, bestemmingswijziging, het bouw- en woonrijp maken en het beschikbaar maken van de grond (waaronder het aankopen en vrij maken van de locatie voor

woningbouw) betaald. In de onderstaande toelichting ga in nader op deze onderdelen in.

Toelichting

De NHG (Nationale Hypotheek Garantie) zet zich in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken. Een veelvoud aan verschillende woningtypen kan onder de bovengrens voor een NHG-woning vallen. Er wordt dan ook niet gesproken over «een NHG-woning», maar over woningen met een hypotheek onder of tot de NHG-grens. Deze grens is overigens sinds 2023 niet meer de maatstaf voor een betaalbare koopwoning. De huidige grens voor een betaalbare koopwoning is vastgesteld op 390.000 euro; deze wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI.

Bouwkosten bestaan uit een materiaalcomponent en een materieelcomponent. De uitsplitsing tussen materiaal en materieel verschilt sterk per woningtype en is daarnaast afhankelijk van de bedrijfsvoering van de bouwende partij. De bouwkosten inclusief andere bijkomende kosten zoals advies-, ontwerp, leges- en proceskosten worden de stichtingskosten genoemd. De bijkomende kosten kunnen afhankelijk van het type ontwikkeling en complexiteit oplopen tot een opslag tot wel 16 tot 26% op de bouwkosten¹.

Stichtingskosten verschillen per type woning, en variëren naar afwerkingsniveau en verschijningsvorm. Zo is bijvoorbeeld bepalend of de woningen vrijstaand, aaneengesloten of gestapeld worden gerealiseerd. Daarbij kunnen verschillende afwerkingsniveaus worden gehanteerd voor gevels, woningen en eventuele gedeelde ruimten. De veelvoud aan afhankelijke variabelen maakt dat gemiddelden op het gevraagde niveau niet gegeven kan worden, laat staan op basis van de opsplitsing die u vraagt.

Het CBS heeft cijfers over de totale bouwsom (exclusief BTW) van koopwoningen gedeeld door het totaal aantal woningen van de zuivere woningbouwprojecten waarvoor vergunning is verleend. Het CBS heeft deze uitgesplitst voor de regio's Nederland, Noord-Nederland, Oost-Nederland, West-Nederland en Zuid-Nederland, en geeft daar de grootte van de woningen bij.

Bouwkosten koopwoningen in Nederland volgens het CBS excl. BTW

Regio	Gemiddelde grootte (m ²)	2023 januari – 2023 december*
Noord-Nederland	203	€ 241.000
Oost-Nederland	179	€ 197.000
West-Nederland	187	€ 230.000
Zuid-Nederland	178	€ 194.000
Gemiddeld Nederland	184	€ 212.000

* Het betreft op moment van raadplegen (12 maart 2024) nog voorlopige cijfers van het CBS¹

¹ Zie voor meer informatie Bouwvergunningen; kerncijfers nieuwbouwwoningen; bouwkosten, inhoud, regio | CBS.

Niet alle woningen zijn in de bovenstaande berekening meegenomen. Alleen de volgens het CBS «zuivere» woningbouwprojecten zijn meegenomen. Niet in de berekening van de gemiddelden meegenomen zijn combinaties zoals: projecten met huur- en koopwoningen, woningen met andere gebouwen / commerciële functies of woningen met recreatiewo-

¹ Zie ook Samenvatting Quick-Scan naar de ontwikkeling van het verdienvermogen van normatieve woningen in de periode 2006-2021 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

ningen in één vergunning. Bovendien betreft het gemiddelden en zullen de werkelijke bouwkosten zeer afhankelijk zijn van het type woning en de woninggrootte. Dit verklaart waarom de gemiddelde bouwkosten in Noord-Nederland hoger zijn dan het landelijk gemiddelde; het gaat in Noord-Nederland gemiddeld om grotere woningen. Overigens lag de gemiddelde nieuwbouwprijs van woningen in Nederland hoger dan de NHG-grens. Het is dus waarschijnlijk dat de woningen tot en met de NHG-grens wat kleiner zijn dan de hierboven genoemde gemiddelden, en wat lagere bouwkosten hadden dan de gemiddelden die hierboven genoemd zijn.

De grondkosten bestaan uit de kosten van de bouwrijpe grond. Om tot bouwrijpe grond te komen moeten er vaak worden gesloopt, gesaneerd etc. Bovendien maakt de gemeente kosten om de nieuwe woonbestemming mogelijk te maken (zoals onderzoekskosten, opstellen omgevingsplan, aanleggen openbare ruimte en wegen) die zij geheel of gedeeltelijk verhaald op de initiatiefnemer (kostenverhaal).

De kosten voor het gereedmaken van de grond voor de bouw van woningen zijn zeer afhankelijk van de locatie, het oorspronkelijke vastgoed dat op de grond staat of stond en hier is geen kengetal van bekend. Naast dat er kosten moeten worden gemaakt om de grond bouwrijp te maken moet de grond worden verworven. De prijs waarvoor grond verworven kan worden zal afhangen van de locatie, de huidige bebouwing en exploitatie mogelijkheden, de toekomstige bebouwingsmogelijkheden / woningbouwprogramma. De opbrengstpotentie verschilt sterk per locatie of marktregio. Er is vanwege het veelvoud aan variabelen dus niet één grondprijs te geven voor een woning onder/tot de NHG-grens.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge