



Huurverhoging en verkoopprijzen BWSA 2021

23 februari 2021

A. Huurverhoging

Bij de jaarlijkse huuraanpassing wordt het wettelijk kader gevolgd.

De minister heeft na een motie van de tweede kamer besloten tot **huurbevroezing**.

Besluit huurverhoging:

- Alle **huurwoningen en huurstandplaatsen 0%**
- **Werkterreinen: inflatie + 1% = 2,4%** (conform afspraken uit standaard huurovereenkomst werkterreinen).

Historische overzicht huurverhogingspercentage

Jaar	Inflatie voorafgaand jaar	Huurwoning (ex BTW)	Standplaats	Werkterrein
2018	1,4%	1,4%	2,9%	2,4%
2019	1,6%	1,6%	3,1%	2,6%
2020	2,6%	2,6%	3,6%	3,6%
2021	1,4%	0%	0%	2,4%

B. Verkoopprijzen

In 2021 worden de volgende prijzen voorgesteld:

- Standplaats € 240 per m²
- Werkterrein € 135 per m².

Toelichting

Om de verkoopprijzen vast te stellen wordt aansluiting gezocht bij verkoopprijzen die de gemeente hanteert. Ook wordt een marktinschatting gemaakt. Omdat standplaatsen in de markt door banken als niet courant worden beschouwd is de verkoopprijs fors lager dan de prijs van een reguliere woonkavel. De banken financieren alleen onder NHG voorwaarden. De NHG hanteert momenteel een grens van € 52.000. In de praktijk komt het er op neer dat kopers de aanschaf van een standplaats moeten financieren uit eigen middelen.

De gehanteerde verkoopprijs is geen hard gegeven. Het is een inschatting wat de "markt" kan dragen. Wij hebben een aantal jaren achtereen de prijs van € 210 per m² gehanteerd. Om mee te gaan met de verhogingen in de woningmarkt stellen we voor om de prijs te verhogen naar € 240 per m².

De prijzen van de werkterreinen kunnen wel overeenkomen met de prijzen van de bedrijfskavels van de gemeente. De huidige prijs € 135 per m² is marktconform.



Ter vergelijking huidige verkoopprijzen gemeente (per m2):

Woningkavels:

- Korte Hezeweg € 365
- Holthuis € 398
- Groot Zonnehoeve € 399
- Zuidbroek € 311- € 400

Bedrijfskavels:

- Apeldoorn Noord € 150
- Stadhoudersmolen € 138 - € 145
- Osseveld € 95 - € 110 (opslag voor woonfunctie € 35.000)
- Dubbelbeek Onbekend (afhankelijk van functie)