

PRESENTATIE

DUURZAAM BETAALBARE KOOPWONINGEN

Een nieuw concept voor langdurige betaalbaarheid op
Schiermonnikoog

EXPERIENCE ADVIES EN MANAGEMENT VOOR RUIMTELIJKE PROJECTEN

In opdracht van Gemeente Schiermonnikoog in samenwerking met het Expertteam
Woningbouw RVO

Presentatie op 17 januari 2023

1. De vraag en de opdracht
2. Het Maassluise model voor langdurige betaalbaarheid
3. Toepassing op Schiermonnikoog in plan Oost
4. Eerste conclusies en advies

Vraag en opdracht

- Huisvesting voor eilanders met lage- en middeninkomens
- Woningbouwlocatie Oost

Doelgroep

- Economisch en maatschappelijk gebonden aan Schiermonnikoog
- Stellen en jonge gezinnen
- Personeel in dienstverlening: horeca detailhandel
- Vaak inkomen beneden modaal

Voorwaarden

- Alleen economisch en maatschappelijk gebonden
- Geen recreatieve verhuur
- Anti-speculatie
- Eigen bewoning

Langdurig betaalbaar

- De woningen moeten betaalbaar zijn
en
- betaalbaar blijven

Vragen:

Zijn er constructies voor langdurige betaalbare woningen

Wat zijn mogelijkheden en risico's

Onderzoeksopdracht

- In samenwerking met Expertteam Woningbouw RVO Min BZK
- Opdracht aan lid expertteam G. van Evert (specialist betaalbaarheid)
- Antwoord op de vraag naar nieuwbouw koopwoningen voor lage en middeninkomens
vanaf modaal ca € 39.000 op locatie Oost
- Is het in ontwikkeling zijnde Maassluise model voor duurzaam betaalbare koopwoningen ook toepasbaar op Schiermonnikoog?

Extreme wijzigingen sinds start in maart 2022

- 24 februari start Oekraïne –oorlog
- Stijging bouwkosten
- Stijging hypotheekrente van 1,8% tot 4 %
- Stijging energiekosten
- Inflatie en loonstijging
- Aanpassing leennormen 2023 NIBUD en Nationale Hypotheekgarantie



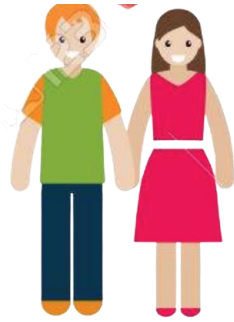
Tot medio 2022 enkele malen advies aangepast

Duurzaam betaalbaar : Maassluise model

Nieuw model in ontwikkeling

Antwoord op twee problemen

- Betaalbaar bij aanvang
- Langdurig betaalbaar



Starters met een inkomen van modaal tot $1,5 \times$ modaal
vallen tussen wal en schip

Inkomen
< 39.000



Sociale huur

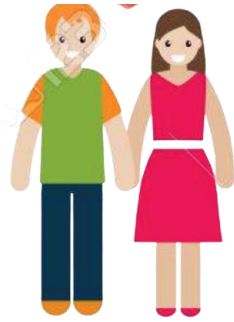
> 39.000 < 55.000
modaal-1,5 modaal



Koop

Inkomen
> 55.000





Maak voor starters met een inkomen van modaal tot $1,5 * \text{modaal}$
een koopwoning **langdurig** betaalbaar



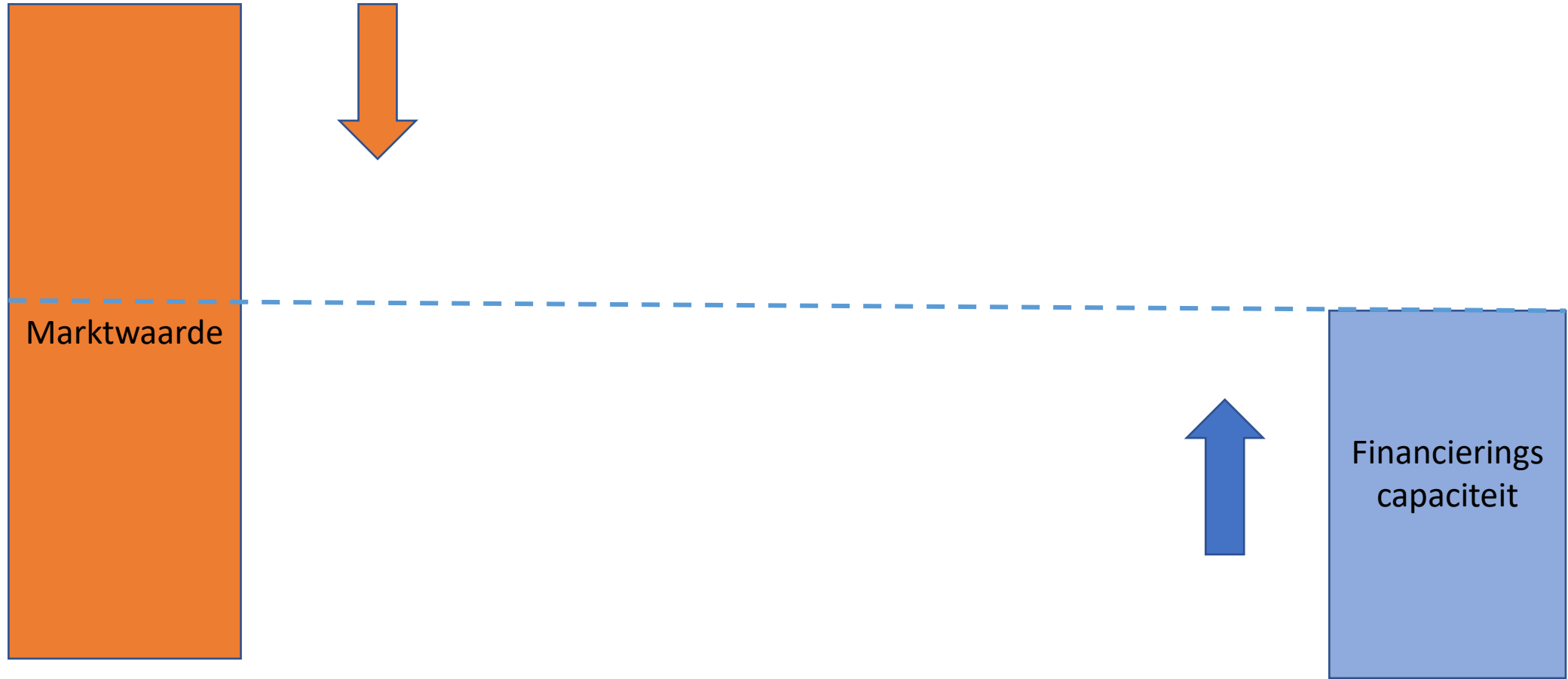


PROBLEEM

Kosten van de woning te hoog
Financieringscapaciteit te laag

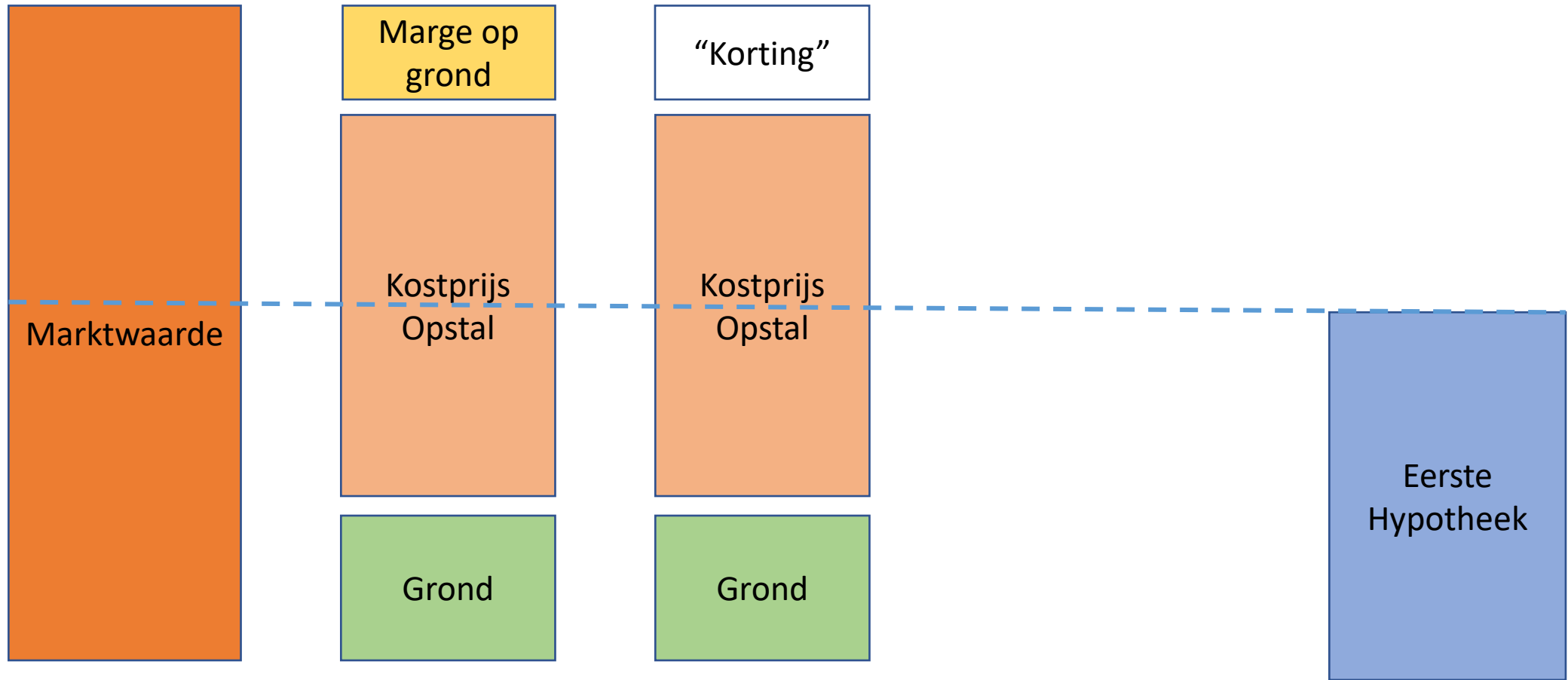


BETAALBAAR BIJ AANVANG



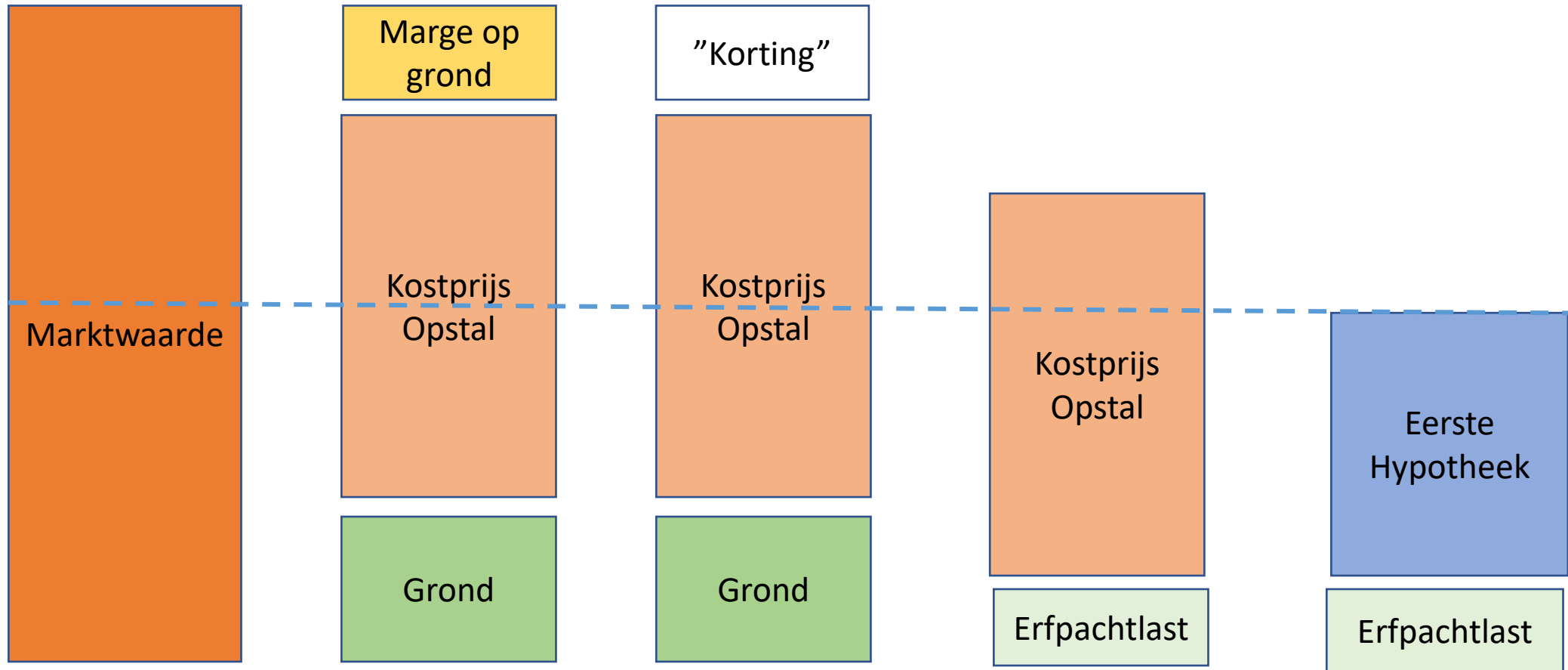
Kosten omlaag
Financieringscapaciteit omhoog





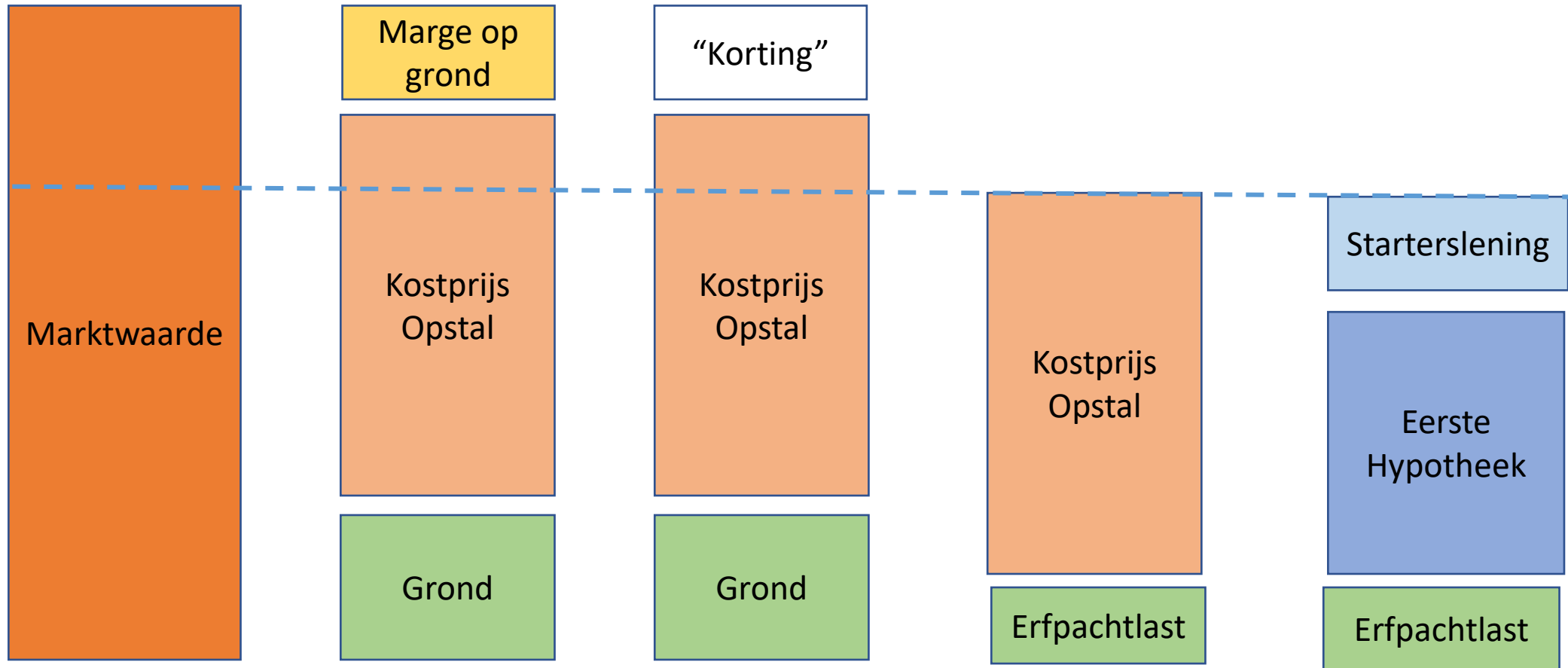
Kostprijs ipv marktwaaarde





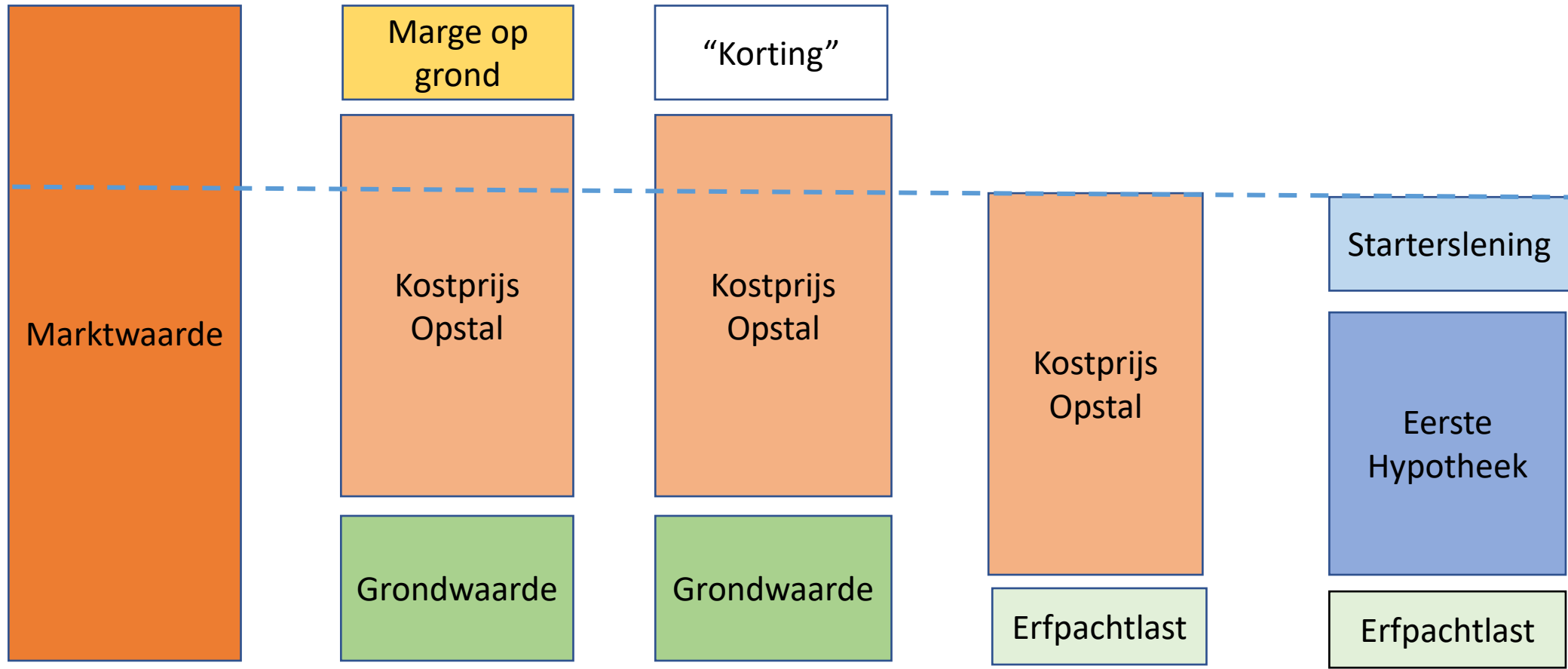
Erfpacht ipv grondeigendom





Starterslening





BETAALBAAR BIJ AANVANG
Kostprijs ipv marktwaaarde
Erfpacht ipv grondeigendom
Starterslening





PROBLEEM

Betaalbaar bij aanvang

≠

Langdurig betaalbaar

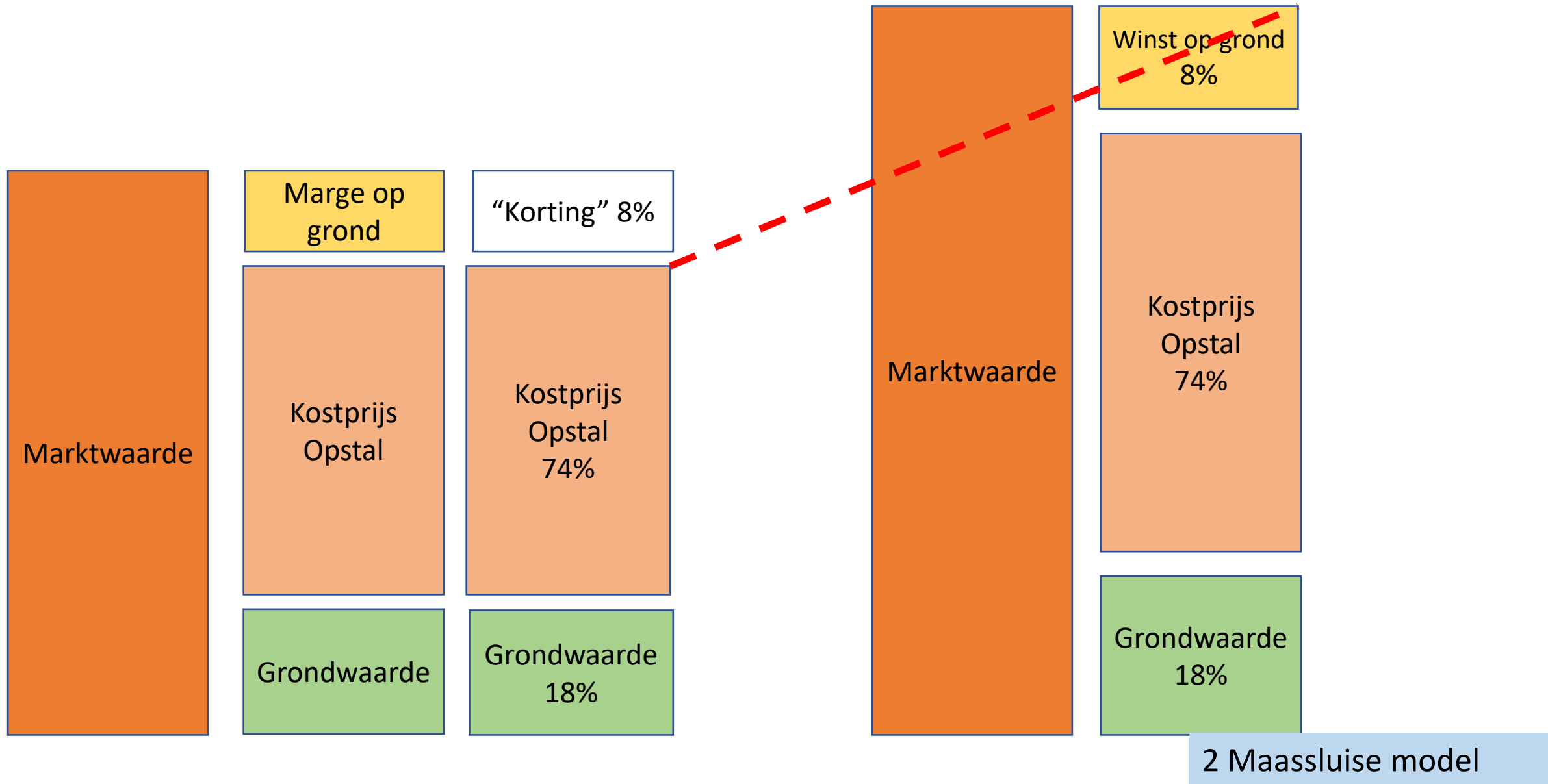




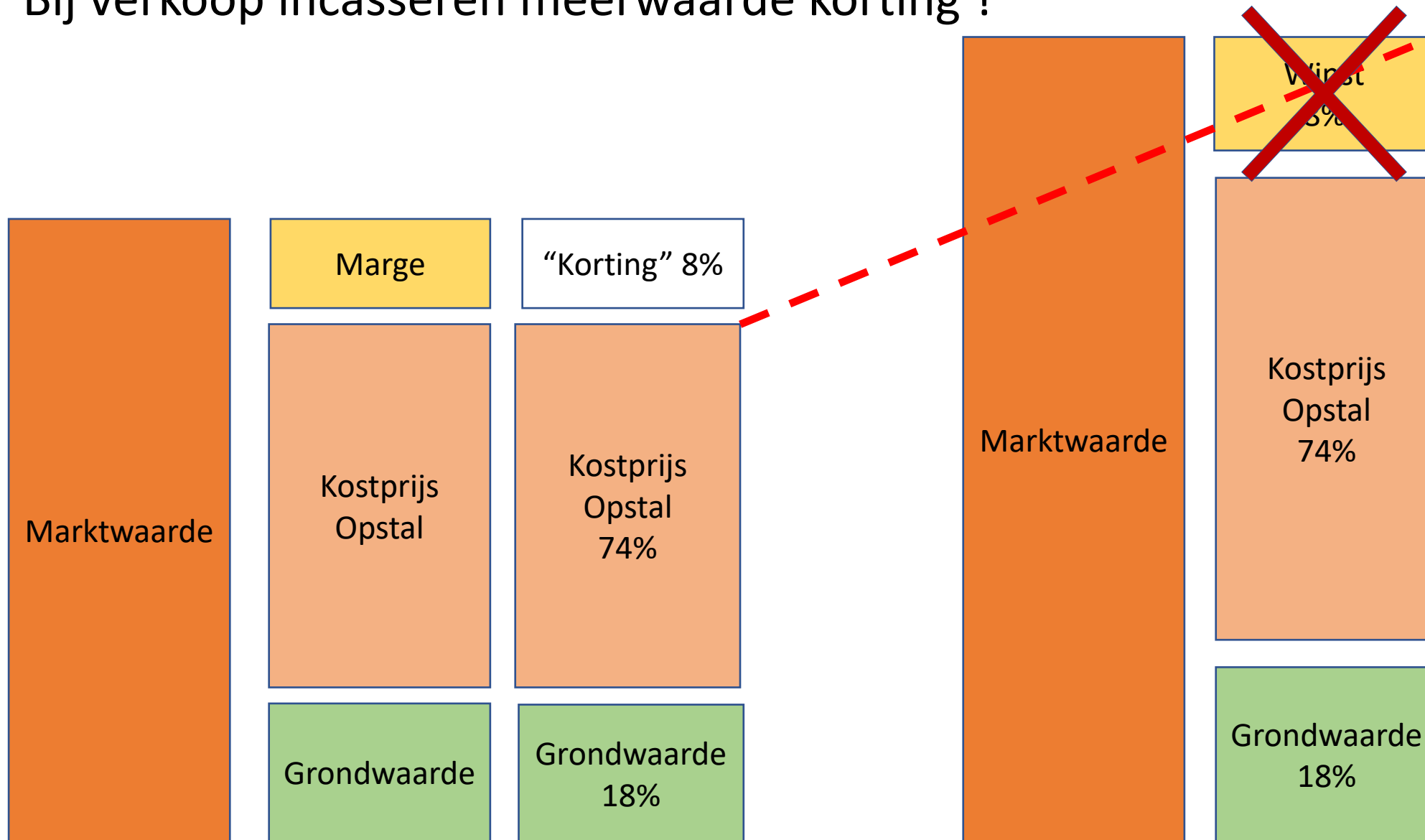
OPLOSSING

- Doorgeven “korting” aan opvolgende koper

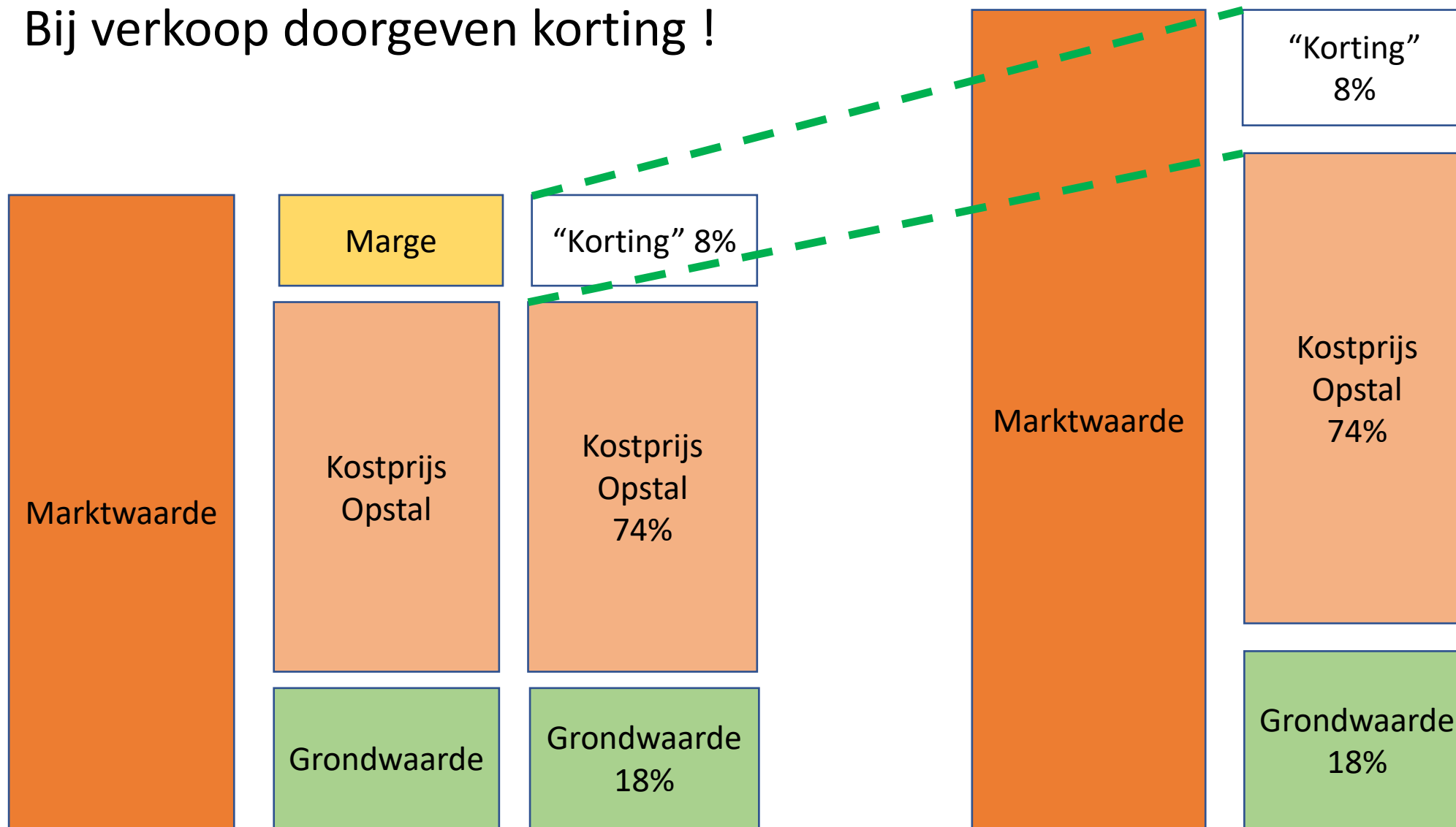
Bij verkoop incasseren meerwaarde korting ?



Bij verkoop incasseren meerwaarde korting ?



Bij verkoop doorgeven korting !



Maassluis model

- In ontwikkeling
- Goed overleg met belastingdienst
 - maar nog wel belangrijk detail in discussie. Uitspraak eind januari
 - Fiscale grens is aangepast van 240.000 kostprijs naar NHG grens
- Na akkoord belastingdienst toets bij NHG
 - naar verwachting geen problemen
- Verwachting : Operationeel zomer 2023
- Als onverhoopt niet mogelijk wordt is er een alternatief







De geformuleerde verkaveling maakt betaalbaar bouwen onmogelijk

- Vrijstaande woningen vanaf circa € 700.000
- Twee onder een kap vanaf circa € 400.000- 450.000
- Benodigd huishoudinkomen vanaf € 115.000 voor vrijstaand
- Vanaf € 70.000 voor twee-onder- een- kap
- maar een modaal inkomen is ca € 39.000
- Alleen met rijenwoningen kansen voor betaalbaarheid



3 Toepassing op Schier



Scenario 1 Alleen rijenwoningen

12 tussenwoningen
8 eindwoningen

3 Toepassing op Schier

Betaalbaar bouwen is nu extra moeilijk ook met alleen rijenwoningen

- Hoge stijging bouwkosten + 16%
- Bouwen op Schiermonnikoog extra kosten, weinig concurrentie
- Hoge stijging hypotheekrente van 1,6% naar 3,5%
- Gevolg tussenwoning bereikbaar vanaf € 44.500
- Hoge starterslening € 54.147

scenario 1 alleen betaalbaar	typologie	bereikbaar met inkomen		woning	max starterslening
		vanaf incl starterslening	vanaf excl starterslening	kostprijs/	
				marktwaaarde	
12	tussenwoning in rij	44.500	57.000	294.438	54.147
8	eindwoning in rij	58.000	66.000	363.429	54.147

Tussenconclusie deze zomer

Bouwen op Schiermonnikoog is duur

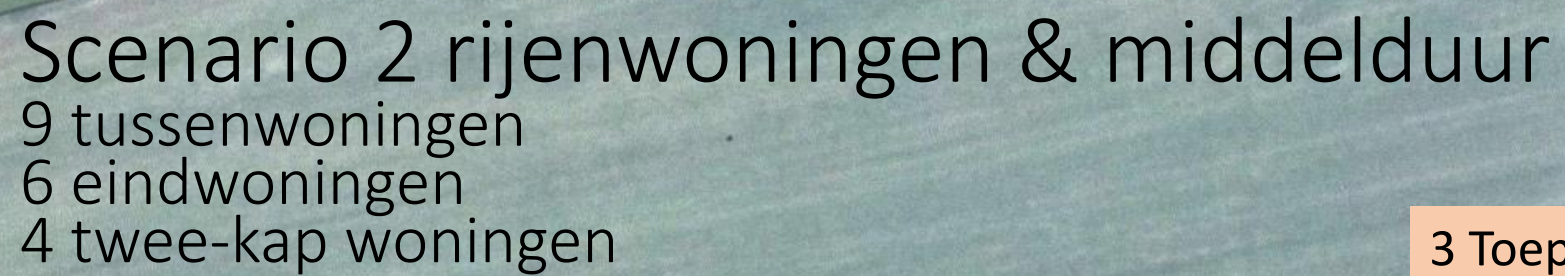
Onder de huidige omstandigheden:

De rijenwoningen zijn niet betaalbaar voor een modaal inkomen van € 39.000- 40.000 (recente verwachting 2023)

Vraag

Is het mogelijk met enkele duurdere koopwoningen de rijenwoningen betaalbaar te maken voor een modaal inkomen?

Onderzocht → scenario 2

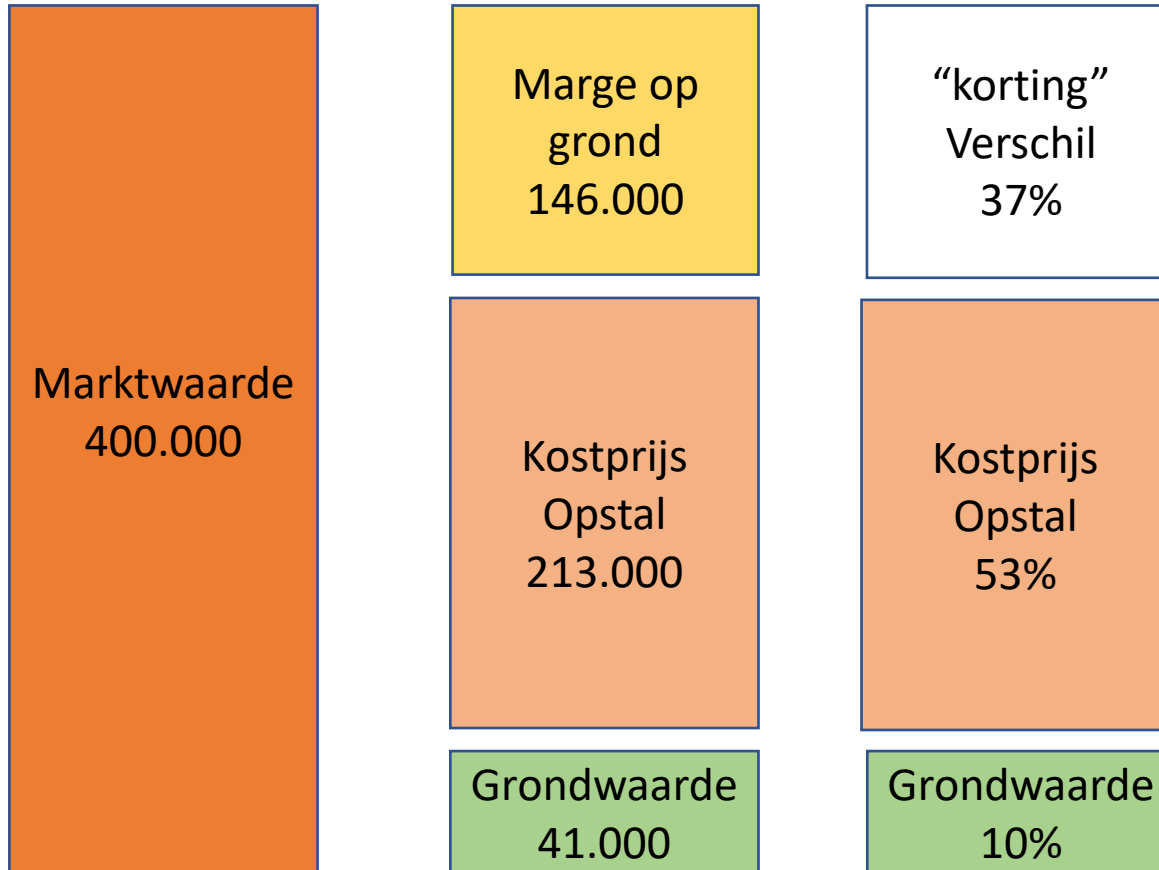


3 Toepassing op Schier

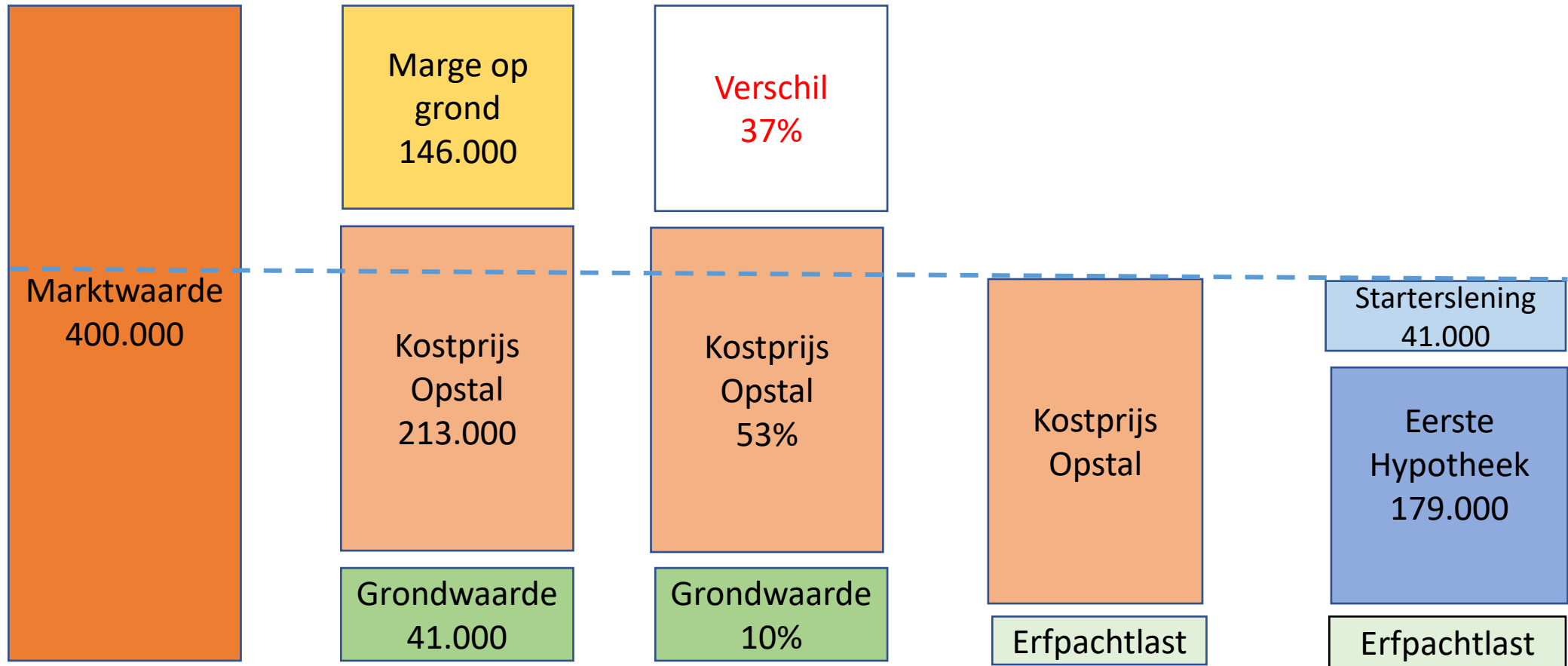
Betaalbaar bouwen kan als middeldure twee-onder–kap woningen betaalbare rijenwoningen mogelijk maken

- Vier middeldure twee –onder- een-kap koopwoningen op kavels van circa 250 m2 prijsniveau circa € 525.000
- Driemaal een rij rijenwoningen totaal 15
- Gevolg tussenwoning bereikbaar vanaf 39.000
- Starterslening € 41.000

scenario 2B combi betaalbaar met duur 19 woningen	typologie	bereikbaar met inkomen		woning	max starterslening
		vanaf incl starterslening	vanaf excl starterslening	kostprijs/	
				marktwaarde	
9	tussenwoning in rij	39.000	48.000	254.000	41.000
6	eindwoning in rij	55.000	62.500	330.000	41.000
4	twee kap		83.000	525.000	0



BETAALBAAR BIJ AANVANG
Kostprijs en grondwaarde
actuele opgave



Erfpacht 2%
 Hypotheekrente 3,5%
 Starterslening € 41.000
 Inkomen vanaf € 39.000



3 Toepassing op Schier

Betaalbaarheid met scenario 2

- Actuele hypotheekrente 3,5%
- Tussenwoning met starterslening bereikbaar voor de doelgroep vanaf € 39.000 tot € 48.000
- Starterslening benodigd voor maximaal € 41.000 per huishouden
- Starterslening inkomensafhankelijk, op termijn budgettair neutraal
- Eindwoning met zelfde starterslening bereikbaar vanaf € 55.000 tot € 62.500
- Voorwaarde bereidheid bouwer tot project.

Eerste conclusies

- Betaalbaar bouwen is erg moeilijk op Schiermonnikoog
 - Onderzoek steun Ministerie
 - Onderzoek bouwstroom Waddeneilanden
- Betaalbaar bouwen kan met aangepaste verkaveling scenario 2
combinatie middeldure koop en betaalbare rijenwoningen
- Voorwaarden
 - Bereidheid aannemer
 - Toepassen erfpacht
 - Hanteren starterslening

Vervolg eerste conclusies

- De marktwaarde van de woningen is bij oplevering veel hoger dan de koopprijs
- Marktwaarde ca 400.000 tov koopprijs ca 254.000
- Een regeling voor duurzame betaalbare koop is zeer gewenst zodat de woning ook voor opvolgende kopers betaalbaar is.
- Het Maassluise model maakt dat mogelijk maar is nog niet goedgekeurd
- Als de goedkeuring onverhoopt niet komt kan een variant worden uitgewerkt

Advies:

akties op termijn

Tegen hoge bouwkosten:
Bouwstroom waddeneilanden
Financiële steun Ministerie

akties nu

Kies scenario waarin middeldure woningen de rijenwoningen betaalbaar maken.

Realiseer het plan in één fase.

Zoek daar een bouwer bij met uitvraag tender/aanbesteding