voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 25 november 2021

Onderwerp	Uitkomsten second opinion voorstel betaalbare woningbouw Breezicht Noord
Versienummer	V .

Portefeuillehouder

Informant	Heleen Post
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	038 498 2464 / 06 25 77 82 25
Email	H.Post@zwolle.nl

Bijlagen Rapportage second opinion bureau Overmorgen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. de rapportage met daarin de uitkomsten van de second opinion op het voorstel betaalbare woningbouw Breezicht Noord
2. de voorgestelde wijze van afdoening van de motie vreemd aan de orde van de dag: Alternatieve mogelijkheden voor Breezicht Noord

Inleiding
Op 1 november is door uw raad een motie vreemd aan de orde van de dag aangenomen welke het college heeft opgeroepen om een second opinion inclusief alternatieven uit te laten voeren m.b.t. het voorstel betaalbare woningbouw Breezicht Noord. De uitkomsten van deze second opinion dienen te worden betrokken bij de beraadslagingen over dit voorstel.

In de second opinion is een zogenaamde woonbibliotheek opgesteld op basis van een aantal woningtypen die in de segmenten betaalbare koop en middeldure koop vallen. De kenmerken van deze woningen zijn gebaseerd op de kaders en ambities in het vastgestelde ontwikkelplan Breezicht Noord. Op basis van deze woonbibliotheek heeft vervolgens een waardering van de VON-prijzen van deze woningen plaatsgevonden (prijspeil per 1 november 2021).

Op basis van de uitkomsten, middels een toets van de VON-prijzen, is de conclusie dat het beoogde aandeel goedkoop en middelduur niet gerealiseerd kan worden (op deze locatie en met het beoogde product) binnen de vastgestelde actuele prijsklasses. De verwachting is dat deze trend de komende periode blijft doorzetten en tijd is daardoor een belangrijke factor in de ontwikkeling van Breezicht Noord. In de rapportage worden eveneens alternatieve maatregelen voorgesteld.
In het voorstel betaalbare woningbouw Breezicht Noord wordt voorgesteld een stadsbrede vervolg aanpak betaalbaar wonen vorm te geven. Gelijktijdig met de uitvoering van deze second opinion wordt deze concept betaalbaarheidsagenda 2022 ter bespreking met uw raad gedeeld. De uitkomsten van deze second opinion en de voorgestelde alternatieven worden indien nodig betrokken bij deze betaalbaarheidsagenda.

Kernboodschap
De uitkomst van de second opinion is dat de stevige stijging van de woningprijzen in Zwolle erin resulteren dat het beoogde aandeel goedkope en middeldure grondgebonden koopwoningen in deze categorie in Breezicht Noord niet te realiseren is. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de woningwaarde in de markt. Vertraging in planuitwerking of besluitvorming leidt mede vanwege de schaarste in de markt tot alsmaar hogere woningprijzen. In de second opinion wordt geadviseerd om eventuele vertraging in het proces zoveel mogelijk te voorkomen en zo snel mogelijk te starten met de ontwikkeling van Breezicht Noord.

Alternatieven
In de rapportage van de second opinion wordt ingegaan op een viertal alternatieve maatregelen:

1. Maximale VON-prijs per woningtype vastzetten (korting)

De gemeente kan er voor kiezen om de maximale VON-prijs per woningtype vast te leggen. Dit resulteert erin dat de woningprijzen kunstmatig laag liggen en afwijken van de marktconforme woningprijzen. Het voordeel is dat de beoogde maximale VON-prijs behorend bij de categorie behaald wordt. Er kleven hier echter nadelen aan. De gemeente zal een ‘korting’ op de grondprijs moeten geven. In de rapportage is aan de hand van een berekening aangetoond dat er bij een residuele berekening sprake is van een negatieve grondopbrengst bij het hanteren van de VON-prijs behorend bij de categorie. Grondverkoop onder de marktwaarde (VON-prijs) van een woning is juridisch niet toegestaan. Ook profiteert de 1e verkoper alleen van deze maatregel.

2. Erfpacht

Eén van de instrumenten die veel genoemd wordt in een poging om woningen betaalbaar te maken is erfpacht. Wanneer de gemeente gronden in bezit heeft bestaat de optie om de gronden in erfpacht uit te geven. Doordat de grond in eigendom van de gemeente blijft is de grondprijs geen onderdeel meer van de VON-prijs en dit resulteert in theorie in een lagere VON-prijs. In de rapportage wordt in een berekening weergegeven wat het effect is wanneer de woning zonder grond wordt geleverd aan de toekomstige kopers. Erfpacht uitgifte heeft ook nadelen. De gemeente moet investeren in de organisatie hiervan en verder is het onduidelijk wat de uitvoeringskosten hiervan zijn op de langere termijn.

3. Terugkoopregeling

Met een terugkoopregeling kan de gemeente een woning goedkoper aanbieden. De gemeente kan dan een aanzienlijke korting geven aan de koper. Bij verkoop wordt winst of verlies gedeeld en geldt een terugkoopplicht. De woning komt bij een terugkoopplicht weer in bezit van de gemeente en de gemeente kan vervolgens weer verkopen tegen de maximale VON-prijs per categorie.
De woning blijft hiermee beschikbaar voor de doelgroep en er is geen sprake van speculatie. Nadeel is ook bij deze maatregel dat dit een investering vraagt in de organisatie hiervan en middelen vraagt om aan te kopen. Ook zijn er nog onzekerheden bijvoorbeeld hoe om te gaan met investeringen die een koper (woningeigenaar) doet die leiden tot een stijging van de woningwaarde. Tot slot loopt de gemeente bij een terugkoopregeling een financieel risico bij verslechtering van de woningmarkt.

4. Verkleinen of aanpassing woonproduct

Het verkleinen of aanpassen van hetzelfde woonproduct kan bijdragen aan een meer marktconforme waarde van de woning. De rapportage laat zien dat dit in de goedkope categorie niet haalbaar is maar in de middeldure categorie wel. In de rapportage wordt een voorbeeld aangedragen voor het verkleinen van de woningen in de goedkope categorie. De VON-prijs van deze woning wordt echter ook hoger geschat (€300.0000 dan de VON-prijs behorend bij de categorie goedkoop (€218.000). Door het beperkt aanbod van kleine grondgebonden woningen (kleiner dan 80m2) in Zwolle is de gemiddelde m2 prijs voor dit soort woningtypes hoog. Het nadeel hiervan is verder dat het woningtype wijzigt en daarmee mogelijk niet meer aansluit bij de beoogde doelgroep.
Het aanpassen van het product (bijvoorbeeld een beneden-boven woning) is eveneens een mogelijkheid om de VON-waarde te verlagen.

Conclusie

Het college ziet op basis van de second opinion een bevestiging van het eerder gedane voorstel.
Alle alternatieve maatregelen die voorgelegd worden in de second opinion leveren per saldo vertraging op wat niet wenselijk is.

Op basis van de huidige marktomstandigheden beschrijft de conclusie van de second opinion dat het verkleinen of aanpassen van het woonproduct het beste alternatief is. De marktconforme woningprijzen bepalen hierdoor uiteindelijk de grootte van het woonproduct. De vraag is echter in hoeverre dit soort producten toekomstbestendig zijn. Specifiek voor Breezicht Noord zou dit tot gevolg hebben dat de planvorming grotendeels opnieuw moet worden gedaan, wat leidt tot vertraging. Een andere optie is het advies om erfpacht in combinatie met een terugkoopregeling nader te onderzoeken. De eerder geschetste nadelen en risico’s moeten bij deze verkenning nader worden geduid.

De alternatieven die in deze second opinion worden geschetst hebben allen als nadeel dat het tijd kost om deze verder te onderzoeken. Vanwege de grote vraag naar woningen, stijgende prijzen is vertraging in Breezicht Noord niet gewenst. De alternatieve maatregelen kunnen worden betrokken bij de verkenning wat binnen Stadshagen plaatsvindt om in een divers en betaalbaar aanbod te voorzien en waar mogelijk te vergroten. Tevens worden de uitkomsten uit de second opinion afgewogen in de gemeentebrede betaalbaarheidsagenda.

Financiën
De financiële consequenties van de mogelijke alternatieve maatregelen zijn in de rapportage globaal genoemd en aan de hand van voorbeelden geduid.

Communicatie
De uitkomsten van de second opinion worden gedeeld met betrokken ontwikkelpartners in Stadshagen.

Vervolg
Binnen Stadshagen is een verkenning opgestart om in een divers en betaalbaar aanbod te blijven voorzien en waar mogelijk te vergroten. De alternatieven die zijn voorgesteld in de second opinion kunnen bij deze verkenning worden betrokken. De uitkomsten van deze verkenning verwachten we in het eerste kwartaal van 2022 te kunnen presenteren.

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer