

Aan Gemeente Hilversum
Ter attentie van de heer J. Grünfeld

FAKTON
CONSULTANCY

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam
E info@fakton.com
P +31(0)10 300 6000

Bank
NL74ABNA0578510332
KvK Rotterdam
24.30.90.47
BTW nr.
NL8091.33.921B01
fakton.com

NOTITIE

Kenmerk 104751/N1/0.5
Onderwerp Effecten verlaging grenswaarde sociale koop
Datum 22-1-2018

1. Leeswijzer

In deze notitie bespreken we de diverse effecten die relevant zijn bij de aanpassing van de grenswaarde voor sociale koopwoningen in Hilversum. We beschrijven allereerst de situatie en de vraagstelling, waarna we ons analytisch kader schetsen. Na een blik op de planvoorraad van Hilversum bespreken we de logische handelwijze van marktconform opererende partijen. Daarna berekenen we modelmatig het financiële effect van de verlaging van de grondwaarde op de residuele grondprijs. We bezien de effecten op projectniveau, op de voorraadontwikkeling en op het bedienen van de doelgroepen, waarna we de specifieke vraagstelling beantwoorden.

2. Situatiebeschrijving

De gemeente Hilversum hanteert als uitgangspunt bij woningproductie dat 1/3 deel in het sociale segment wordt gerealiseerd, hetzij sociale huur, hetzij sociale koop¹. Daarbij wordt voor sociale koop een prijsgrens van € 210.000,- VON gehanteerd, zonder verdere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld de minimale woonoppervlakte. Bij koopwoningen kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 ook geen toewijzingseisen worden gesteld.

Een sociale koopwoning is daarmee niet anders dan een reguliere koopwoning. De grondprijs wordt op reguliere wijze vastgesteld, alleen er is sprake van een maximale verkoopprijs van € 210.000 VON.

¹ In het spraakgebruik wordt ook wel de term “betaalbare koop” gebruikt.



In de regiogemeenten wordt voor sociale koop een prijsgrens van € 180.000,- VON gehanteerd conform de Woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 . In het coalitieakkoord 2014-2018 werd toegezegd te onderzoeken wat de effecten zijn, indien deze lagere grenswaarde ook in Hilversum wordt ingevoerd.

3. Vraagstelling

U formuleert de vraagstelling als volgt:

“Wat zijn de effecten van de verlaging van de grenswaarde voor sociale/betaalbare koopwoningen?

Deze (meer algemene) vraag wordt onderzocht aan de hand van de volgende deelvragen:

- a) Wat is het bedrag voor de grenswaarde van sociale koopwoningen als de marktwaarde binnen de Gooi en Vechtstreek wordt gebruikt?*
- b) Wat zijn de financiële effecten (grex) voor de gemeente bij het verlagen van de grenswaarde?*
- c) In hoeverre beïnvloedt het verlagen van de grenswaarde de kwaliteit van de te realiseren woningen (qua m²/duurzaamheid/architectonisch niveau).*
- d) Heeft en zo ja welke, het verlagen van de grenswaarde gevolgen voor de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties.*
- e) De sociale woningen worden met gemeentelijke subsidie gerealiseerd. Voor mensen, die gebruik hebben gemaakt van een co-product (ingroeimodel), geldt dat de verkoper een groter deel van de winst zelf mag houden naarmate men langer in de woning heeft gewoond en dus meer heeft afgelost. Wat is of zijn in dit verband het mogelijke risico/risico's van een verlaging van de sociale koop bovengrens?”*

In onderdeel 11 van deze notitie worden de vragen beantwoord, nadat we de belangrijkste aspecten van de vraagstelling hebben behandeld.

4. Analytisch kader

In de e-mailwisseling en de telefoongesprekken die daarop volgden, hebben we de vraagstelling nader ingekaderd en de werkwijze en planning besproken. U heeft ons de lokale en de regionale woonvisie toegestuurd, waarin het beleid ten aanzien van sociale koop is vastgelegd. U gaf aan dat de analyse niet zover hoeft te gaan dat de effecten op de gehele Hilversumse planvoorraad worden doorgerekend, maar wel dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de effecten zijn bij gemeentelijke grondexploitatie en bij particuliere ontwikkeling via faciliterend grondbeleid.

5. De planvoorraad van Hilversum

In de Monitor Plancapaciteit die door de Provincie Noord-Holland in samenwerking met de gemeenten wordt opgesteld, vinden we de volgende informatie over de plancapaciteit in Hilversum.



FAKTON CONSULTANCY

Monitor 2017 Totale planvoorraad 3.777 woningen	2017-2019 1.678	2020 en verder 2.099
Hard 1.890	1.132	758
Zacht 1.887	546	1.341

Uit de Monitor maken we op dat de planvoorraad van Hilversum thans bijna 4.000 woningen bedraagt. Ongeveer de helft daarvan is op dit moment planologisch al “hard”, dat wil zeggen dat sprake is van een vastgesteld of zelfs onherroepelijk bestemmingsplan. Wat verder opvalt, is dat voor een flink deel van de planvoorraad een opleveringsperiode is genoteerd vóór 2020. Dat duidt er op dat, zelfs met de onvermijdelijke planvertragingen, de komende jaren toch sprake kan zijn van een relatief forse woningproductie in Hilversum.

Als alle woningbouwplannen die voor de jaren 2017-2019 gepland staan, zonder vertraging tot stand komen, is de nieuwbouwproductie 559 woningen per jaar. Dat is ruim 1% van de bestaande woninvoorraad en daarmee relatief hoog, gerelateerd aan de gemiddelde woningproductie in Nederland in de afgelopen jaren. In 2015 werd overigens een totale bruto toevoeging van 576 woningen bereikt en in 2016 was sprake van een bruto toevoeging van 642 woningen. Dat was voor een deel nieuwbouw van woningen, voor een deel transformatie van andersoortig vastgoed en voor een deel woningsplitsing.

Van de totale planvoorraad betreft circa één derde deel gemeentelijke locaties. Circa twee derde van de planvoorraad is op particuliere locaties. De top-10 van de qua woningaantallen grootste plannen ziet er als volgt uit. Dit zijn de bruto productiecijfers, de eventuele sloop van woningen is hierin niet meegenomen.

Naam project	Type grondpositie	Omvang in aantal woningen	Resterende opleveringsperiode
Monnikenberg	Particulier	620	2017-2029
Anna's Hoeve	Gemeente	400	2017-2019
Circusterrein	Gemeente	300	2017-2029
Zuiderheide	Particulier	200	2017-2024
voorm. Philipslocatie	Particulier	200	2017-2029
Crailo	Particulier	200	2017-2024
Lucent	Particulier	183	2017-2019
Van Dijk/Dasselaarstraat	Particulier	166	2017-2019
Stationsgebied	Gemeente	150	2017-2024
Connexion	Particulier	100	2017-2024

Het onderscheid tussen gemeentelijke en particuliere (niet-gemeentelijke) grondposities is van belang. Op een gemeentelijke grondpositie, waar de gemeente via een grondexploitatie of via een concessie tot gronduitgifte komt, zijn de sturingsmogelijkheden groot. De gemeente kan daar qua programma voorschrijven wat zij wil.



Op particuliere grondposities is de positie van de gemeente minder sterk. Weliswaar kan een percentage sociale huur of sociale koop worden opgenomen als eis in het bestemmingsplan, in de praktijk komt neer op onderhandelen met de initiatiefnemer over de samenstelling van het woningprogramma. Het aandeel sociale huur en sociale koop wordt dan als randvoorwaarde gesteld voor het verlenen aan medewerking tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. *De handelswijze van marktpartijen*

Aangezien er geen bijzondere eisen worden gesteld aan een sociale koopwoning, anders dan de maximale verkoopprijs, kunnen we goed voorspellen wat de effecten zijn. Marktpartijen vullen logischerwijze het aandeel sociale koop in met kleinere woningen dan voorheen, zodat sprake blijft van een marktconform product, alleen met minder woonoppervlak.

De grondprijzen per m² woonoppervlak van dergelijke kleine woningen zijn niet per definitie lager, en in een gegeven bouwvolume kunnen er normaliter meer worden gerealiseerd. In die zin is onze verwachting dat de effecten van het verlagen van de grenswaarde bescheiden zijn.

7. *De genormeerd residuele grondwaardeberekening*

Bij gemeentelijke grondexploitaties zal normaliter sprake zijn van gronduitgifte, waarbij de grondprijzen via de residuele berekeningssystematiek worden bepaald. Op particuliere locaties is geen sprake van gemeentelijke gronduitgifte, maar de residuele grondwaarde die daar wordt gerealiseerd is ook van groot belang voor de haalbaarheid van het plan en de mogelijkheden voor gemeentelijk kostenverhaal.

Hoe verhoudt zich nu de residuele grondwaarde van een sociale koopwoning van € 180.000 VON tot die van een sociale koopwoning van € 210.000 VON? De beantwoording van deze vraag hangt vanzelfsprekend af van de aannames die worden gemaakt. We gaan uit van de volgende veronderstellingen:

- De ontwikkelende partij opereert marktconform. Dat betekent dat de woning niet onder de marktprijs wordt verkocht. Een goedkopere sociale koopwoning betekent daarmee automatisch een kleinere sociale koopwoning.
- De marktwaarde (uitgedrukt in € per m² gebruiksoppervlakte) varieert in Hilversum afhankelijk van de locatie. We hanteren in de berekening een marktwaarde van € 2.800 per m² GO als standaard. Een sociale koopwoning van € 210.000 VON is dan 75 m² GO groot, uitgezonderd een eventuele parkeerplaats.
- Voor kleinere woningen loopt normaliter de marktwaarde per m² op. Voor een sociale koopwoning van € 180.000 VON rekenen we dan ook met een iets hogere marktwaarde van € 3.200 per m² GO, waarmee deze woning 60 m² GO groot kan zijn.
- De kale bouwkosten per m² (oftewel de aanneemsom) lopen ook iets op, naarmate woningen kleiner worden. Dat komt omdat kleine appartementen iets complexer zijn om te bouwen. Voor de overige posten in de stichtingskostenberekening, zoals architect, adviseurs, bouwleges en dergelijke geldt dat die min of meer proportioneel meebewegen met de bouwkosten.

In de bijlage is voor twee sociale koopwoningen een genormeerd berekening gemaakt van de residuele grondwaarde. We zien dat een kleinere woning iets hogere opbrengsten per m² heeft, maar ook wat hogere kosten. Per saldo kan onder de streep ongeveer dezelfde residuele grondwaarde per m²



vloeroppervlak worden bereikt. In de berekening gaan we uit van appartementen, maar er kan ook worden gekozen voor kleine eengezinswoningen.

De marge voor de projectontwikkelaar (Algemene Kosten en Winst en Risico) is per woning logischerwijze lager, maar per m² vloeroppervlak wederom vergelijkbaar.

In de bijlage laten we de genormeerde residuele berekeningen in detail zien. Voor een locatie met hogere of lagere marktwaarde per m² verschilt vanzelfsprekend de berekening, maar de conclusies ten aanzien van de residuele grondwaarde en de marge voor de projectontwikkelaar zijn gelijk.

Er treedt wel een kleine verschuiving op ten gunste van de grondeigenaar en voor de projectontwikkelaar in een nieuwbouwproject waarin in aantal 1/3 sociaal wordt gebouwd. Indien dat segment wordt ingevuld met sociale koopwoningen, zijn daarvoor minder m² vloeroppervlak nodig, omdat ze kleiner worden bij een lagere grenswaarde. Bij een gelijkblijvend bouwvolume kunnen de in aantal 2/3 marktwoningen dan iets groter worden uitgevoerd, wat positief uitpakt voor de haalbaarheid. Daarbij kan worden gekozen voor het marktsegment tussen € 180.000 VON en € 245.000 VON (de NHG-grens), wat voor de hogere middeninkomens belangrijk is.

Kortom: een sociale koopwoning met een lagere grenswaarde hoeft voor de grondeigenaar en voor de projectontwikkelaar niet beter of slechter uit te pakken, onder de veronderstelling dat dan ook kleinere woningen worden ontwikkeld. Er zullen niet meer of minder woningen worden ontwikkeld, en projectontwikkeling op gemeentelijke locaties of op particuliere locaties wordt er niet meer of minder aantrekkelijk of haalbaar door.

8. Effecten voor nieuwe projecten

Bij een nieuw project, waarvoor nog geen plannen zijn gemaakt of financiële verplichtingen zijn aangegaan, zal verlaging van de grenswaarde voor sociale koop logischerwijze geen nadelige effecten hebben. Ontwikkende partijen weten al sinds jaar en dag dat de gemeente Hilversum 1/3 sociaal als norm stelt. En zoals hierboven beredeneerd hoeft de lagere grenswaarde niet nadeling uit te pakken voor de haalbaarheid voor zowel de grondeigenaar als de projectontwikkelaar.

9. Effecten voor bestaande projecten

Bij bestaande projecten ligt het iets lastiger. Stel voor dat we een bestaande locatie hebben waarbij de planvorming al gevorderd is tot bijvoorbeeld het niveau voorlopig ontwerp. Gemeente en marktpartijen zijn dan in de praktijk al een half jaar of langer in gesprek, en er zijn tekeningen en berekeningen gemaakt.

Wanneer de gemeente dan de lagere grenswaarde wil invoeren, zullen marktpartijen redeneren dat ze worden gedwongen hun ontwerpen aan te passen, om er kleinere appartementen in te laten passen. Dat leidt tot extra kosten en tot vertraging in het ontwikkelingstraject. Het is daarom verstandig om terughoudend om te gaan met het verlagen van de grenswaarde voor sociale koop bij lopende projecten.

10. Effecten voor de woonconsument

Het doel van de grenswaarde voor sociale koop is dat koopwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een middeninkomen tussen € 35.739 en circa € 43.000. Deze doelgroep komt niet



meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, en is daarmee aangewezen op de vrije sector huur of de koopsector.

Met een maximale koopsom van € 180.000 voor nieuwbouwwoningen wordt de sociale koop beschikbaar voor huishoudens met lagere inkomens. Onderstaand zien we volgende de officiële NIBUD-normen de maximale leencapaciteit voor de categorie tot 65 jaar. Daarbij wordt uitgegaan van één inkomen; bij twee inkomens per huishouden gaat de berekening iets anders.

Bruto inkomen	Maximale hypotheek			Verschil 2017-2018	
	2016	2017	2018	absoluut	percentueel
€ 20.500,-*	€ 46.423,-	€ 50.142,-	€ 53.630,-*	n.v.t.	n.v.t.
€ 25.000,-	€ 85.661,-	€ 95.379,-	€ 92.654,-	- € 2.725,-	- 3%
€ 30.000,-	€ 129.321,-	€ 127.536,-	€ 127.536,-	+ € 0	+ 0%
€ 35.000,-	€ 158.612,-	€ 160.237,-	€ 152.607,-	- € 7.630,-	- 5%
€ 40.000,-	€ 181.271,-	€ 183.128,-	€ 174.408,-	- € 8.720,-	- 5%
€ 50.000,-	€ 232.115,-	€ 234.360,-	€ 228.910,-	- € 5.450,-	- 2%
€ 60.000,-	€ 298.433,-	€ 294.313,-	€ 294.313,-	+ € 0	+ 0%
€ 70.000,-	€ 363.647,-	€ 366.256,-	€ 366.256	+ € 0	+ 0%
€ 80.000,-	€ 424.439,-	€ 436.019,-	€ 436.019,-	+ € 0	+ 0%

Tabel: Vergelijking financieringslasttabellen Nibud 2016, 2017 en 2018

* Het laagste Bruto-inkomen is voor 2018 door het Nibud opgehoogd naar €20.500, voorheen was dit €20.000.

We zien dat de leenmogelijkheden door de jaren heen kunnen schommelen. Dat wordt bepaald door enerzijds de fiscale regelgeving, zoals het maximale percentage waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken, en anderzijds de hoogte van de hypotheekrente. Door de beperkingen die het kabinet Rutte-II legde op de hypothecaire financiering, is de financieringsruimte gedaald. Met hetzelfde inkomen kan dus minder worden geleend.

De huidige Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens ligt op € 245.000,-. Op basis van Nieuwe Voorwaarden & Normen NHG 2017-2 kan bij een aanvraag vanaf 1 januari 2018 een woning met een koopsom / waarde tot maximaal € 245.000 VON of € 240.000,- kosten koper worden gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Een nieuwbouwwoning met een vraagprijs van € 180.000 VON is vanaf 2018 voor een éénverdiener zonder eigen vermogen bereikbaar vanaf een inkomen van ca. € 41.000, zo blijkt uit de tabel. Bij een vraagprijs van € 210.000 VON is een minimaal inkomen van ca. € 47.000 benodigd. Door de verlaging van de grenswaarde sociale koop komt deze woningcategorie dus binnen het bereik van een grotere doelgroep en wordt beantwoord

11. Beantwoording van de vragen

- a) Wat is het bedrag voor de grenswaarde van sociale koopwoningen als de marktwaarde binnen de Gooi en Vechtstreek wordt gebruikt?

We gaan uit van een grenswaarde van € 180.000 VON per woning.

- b) Wat zijn de financiële effecten (grex) voor de gemeente bij het verlagen van de grenswaarde?



FAKTON CONSULTANCY

De residuele grondwaarde per m² van sociale koopwoningen ligt op een vergelijkbaar niveau bij de grenswaarden € 180.000 VON en € 210.000 VON. Aannemende dat bij een lagere grenswaarde kleinere sociale koopwoningen worden gerealiseerd, maar het totale bouwvolume binnen een project gelijk blijft, verwachten wij geen negatieve financiële effecten op de grondexploitatie.

Een uitzondering geldt wanneer de verlaging van de grenswaarde wordt toegepast bij projecten die al vergoed zijn, want dan kan het leiden tot extra ontwerpkosten en een langere ontwikkeltijd.

- c) *In hoeverre beïnvloedt het verlagen van de grenswaarde de kwaliteit van de te realiseren woningen (qua m²/duurzaamheid/architectonisch niveau).*

Indien marktpartijen het verlagen van de grenswaarde compenseren door kleinere woningen te bouwen, blijft het bouwkostenbudget per m² in stand. Er is dus geen aanleiding een verslechtering qua duurzaamheid of architectuur te verwachten. De gemiddelde oppervlakte van een sociale koopwoning zal zoals gezegd wel afnemen.

- d) *Heeft en zo ja welke, het verlagen van de grenswaarde gevolgen voor de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties.*

Wij zien geen direct verband tussen de lagere grenswaarde en de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Met de lagere grenswaarde zal er een wat groter aanbod komen van woningen tot € 180.000 VON, die concurreren met een deel van de voorgenomen verkopen van bestaande sociale huurwoningen. Gelet op de druk op de woningmarkt in Hilversum verwachten we niet dat er een nadelig effect zal optreden.

- e) *De sociale woningen worden met gemeentelijke subsidie gerealiseerd. Voor mensen, die gebruik hebben gemaakt van een co-product (ingroeimodel), geldt dat de verkoper een groter deel van de winst zelf mag houden naarmate men langer in de woning heeft gewoond en dus meer heeft afgelost. Wat is of zijn in dit verband het mogelijke risico/risico's van een verlaging van de sociale koop bovengrens?"*

Voor zover ons bekend is de co-product regeling niet van toepassing op nieuwbouw sociale koopwoningen, maar is van toepassing bij de verkoop van sociale huurwoningen. Wij verwachten niet dat de verlaging van de grenswaarde enig effect zal hebben.



FAKTON CONSULTANCY

Bijlage: indicatieve normatieve berekening residuele grondwaarde sociale koop

N.B.: berekeningen zijn op basis van referentieobjecten; verkoopwaarde per m² varieert per locatie

Woning		
Soort woning	MGW	MGW
Type woning	Klein	Midden
Type exploitatie	Koop	Koop
Segment	Goedkoop	Midden
Bouwtijd (maanden)	12	12
Voorverkooppercentage	70%	70%
Grondprijs	Residueel	Residueel
Vaste grondprijs		
Kenmerken		
Bvo (m ²)	80	100
Gbo (m ²)	60	75
Gbo/bvo	75%	75%
Kaveloppervlak (m ²)	-	-
Opbrengsten		
VON-prijs per m ² gbo	3.000	2.800
VON-prijs	180.000	210.000
Ontwikkelomzet (excl btw)	148.760	173.554
Bouwkosten		
Bouwkosten m ² BVO excl. BTW	1.270	1.169
Bouwkosten basis	95.320	110.500
Opslag architectuur	2.500	2.500
Opslag afwerkingsniveau	2.500	2.500
Totaal bouwkosten	100.320	115.500
Opslagen op de bouwkosten		
Bijkomende kosten	13.917	15.895
(als percentage over bouwkosten)	13,70%	13,59%
Architect	1.363	1.549
Constructeur	454	516
Bouwfysica	909	1.033
Sonderingen	182	207
Verzekeringen/GIW/Bankgarantie	909	1.033
Aansluitkosten nuts	2.272	2.581
Kadaster/notariskosten	1.363	1.549
Makelaar	2.340	2.730
Marketing	454	516
Bouwleges (legesverordening)	2.656	3.013
Onvoorzien	1.016	1.169
Algemene kosten (over bouw- en bijk. kosten)	4.620	5.314
Bouwrente	1.031	1.185
Winst en risico (over ontwikkelomzet exclusief BTW)	7.438	8.678
Stichtingskosten excl. grond excl. BTW	127.325	146.571
Grondkosten		
Residuele grondwaarde oplevering	21.435	26.983
Rente grond	306	385
Residuele grondwaarde start bouw	21.129	26.597
RGW start bouw per m ² Gbo	352	355
RGW start bouw per m ² Bvo	264	266
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	14,2%	15,3%