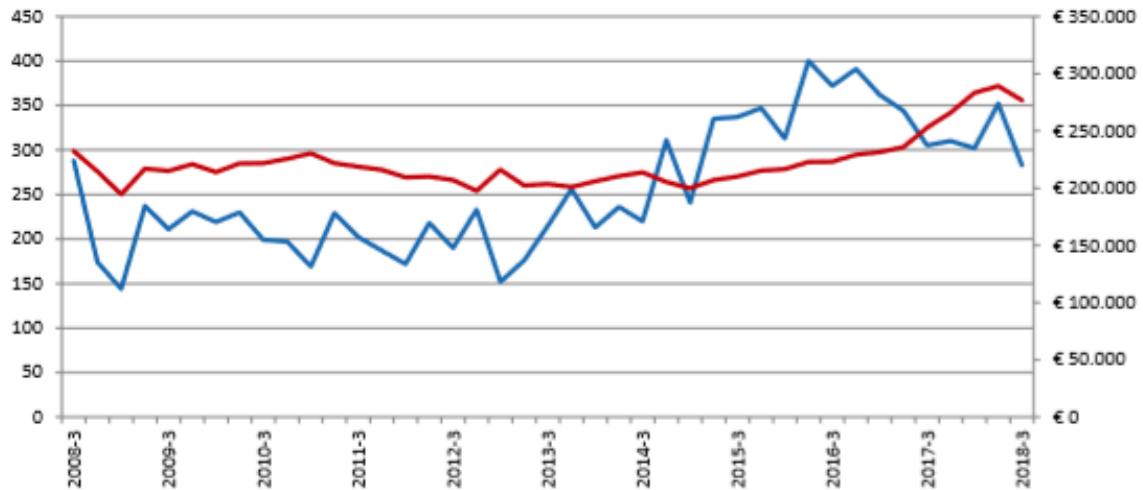


Werkgroep Prijssegmenten



Opgesteld door:

Wim van der Linde	– gemeente Zwolle
Henriette Selles-Heikoop	– gemeente Zwolle
Marcel de Ruiter	– VanWonen
Ruben Nieuwenhuis	– Van Wijnen
Oscar van Schaverbeke	– Rodenburg Makelaars
Kim van Rie	– Woonfabriek Zwolle

Zwolle, Mei 2019

Inhoud

<i>Vraagstelling</i>	3
<i>Deel 1: Prijssegmenten</i>	4
1.1 Huidig beleid	4
1.2 Vraag- en aanbodzijde woningen	5
<i>Deel 2: Speculatie</i>	11
2.1 Stimuleringsmaatregelen	12
• Starterslening	12
• Over 40 jaar aflossen	12
• Overdrachtsbelasting naar 0%	13
• Erfpacht/duokoop	13
• Koopsubsidie	13
• Woonlasten verlaging	13
• Grondprijs als sturingsmechanisme	13
2.2 Beschermende maatregelen	14
• Zelfbewoningsclausule	14
• Anti-speculatiebeding	14
• Beperking op meerwerk	14
• Inkomensgrens	14
<i>Deel 3: Advies</i>	
3.1 Advies aanpassingen prijssegmenten	15
3.2 Advies toepassing maatregelen	17

Vraagstelling

In het kader van Zwolle Moderne Woonstad zijn er een 5-tal agenda's opgesteld. Agenda 4 betreft de Betaalbaarheid. Welke middelen kunnen we inzetten om te bewaken dat Zwolle een ongedeelde stad met woningen voor iedereen blijft? Vanuit de Taskforce Woningbouw is gevraagd te adviseren over een tweetal onderdelen uit deze Betaalbaarheidsagenda.

Het gaat om de volgende voorgestelde maatregelen:

Punt 15:

We gaan de **prijsegmenten** in de koopsector opnieuw doordenken: uitgangspunt is de betaalbaarheid voor inwoners. Dat betekent dat we een manier ontwikkelen om naast marktprijs ook naar woonlasten te kijken en dat we die in verhouding tot de draagkracht en de kwaliteit van het product bekijken. We zullen indien nodig specifiek goedkope koop (tot €180.000,-) opnieuw definiëren.

Punt 19:

We vinden het belangrijk dat woningen die voor het goedkope segment bedoeld zijn zo lang mogelijk beschikbaar blijven in het goedkope segment. We willen **speculatie** tegengaan en zullen wettelijke mogelijkheden gebruiken en verkennen. We kijken naar mogelijkheden om juridisch en ruimtelijk beperkingen ten aanzien van speculatie vast te leggen.

Voor de beide maatregelen bekijken we wat de huidige stand van zaken is, wat de belemmeringen zijn en de mogelijke oplossingen.

Deel 1: Prijssegmenten

1.1 Huidig beleid

Om te komen tot een evenwichtig woningbouwprogramma zijn er in het verleden een aantal uitgangspunten geformuleerd. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de marktvraag als een uitgebalanceerd aanbod in de stad en de wijken.

Het huidige beleid streeft naar een inbreiding van minimaal 50% en uitbreiding van maximaal 50%. Daarnaast wordt een verdeling in prijssegmenten aangehouden van 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw. Zie onderstaande tabel.

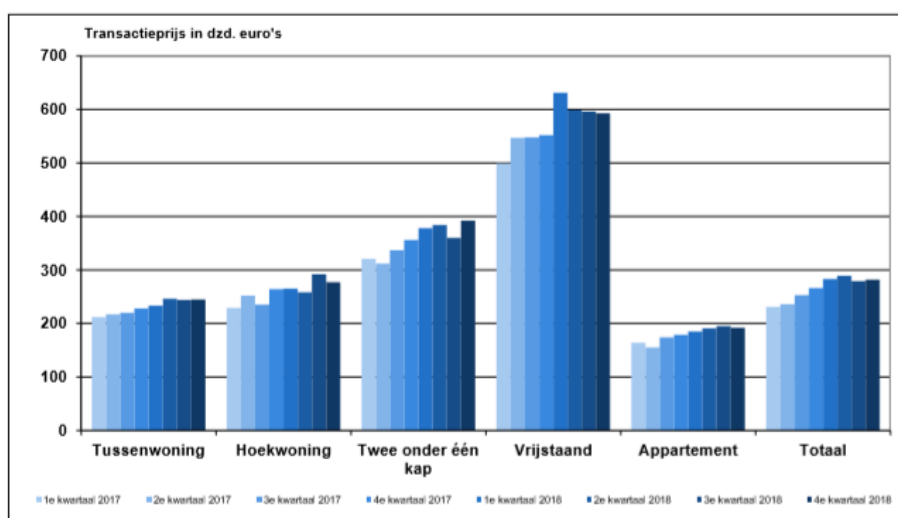
	koop	huur
goedkoop	tot € 180.000,00	tot € 710,00 ⁷
middelduur	€ 180.000,00 - 270.000,00	€ 710,00 - 900,00
duur	vanaf € 270.000,00	vanaf € 900,00

Deze prijssegmenten, gericht op de grondgebonden woningen, zijn gebaseerd op de vraag en aanbodzijde versus de financierbaarheid per inkomenscategorie. Deze worden ieder jaar opnieuw vastgesteld in het kader van MPV en woningbouwprogramma. De laatste indexatie volgens de algemene consumentprijsindex is in 2012 geweest.

Uitgangspunt bij de opstelling van de segmenten is geweest dat in hoofdlijnen de rij- en hoekwoningen binnen het goedkope segment vallen. De tweekappers in het middeldure segment en de vrijstaande in het dure segment.

In de huidige marktsituatie valt maar een beperkt deel van de rij- en hoekwoningen in het middeldure segment. In het huidige goedkope segment worden nu alleen nog appartementen aangeboden.

Ontwikkeling woningprijzen Zwolle (NVM Woningmarktrapport 4^e kwartaal 2018)



Toelichting:

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is gebaseerd op NVM-cijfers. De prijzen van woningen zijn in het vierde kwartaal van 2018 landelijk gezien met 2,5% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 10,3%. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

1.2 Vraag- en aanbodzijde woningen

In de huidige markt blijft het aanbod sterk achter bij de vraag en lijkt de betaalbaarheid voor een aantal categorieën kopers niet meer realiseerbaar.

Op dit moment staan er in Zwolle, zowel in de nieuwbouw als bestaande bouw, het volgende aantal woningen te koop:

- 10 woningen in categorie tot € 180.000,- beschikbaar, dit zijn voornamelijk 2 kamer appartementen met een woonoppervlak rond de 50 m²;
- 70 woningen in categorie tot 270.000,- beschikbaar, dit zijn voornamelijk 3 of 4 kamer eengezinswoningen en appartementen met een gemiddeld woonoppervlak van 90 m²;
- 155 woningen in categorie vanaf 270.000,- beschikbaar, dit zijn voornamelijk de eengezinswoningen met minimaal 4 kamers en een woonoppervlak boven de 125 m².

(bron Funda jan 2019)

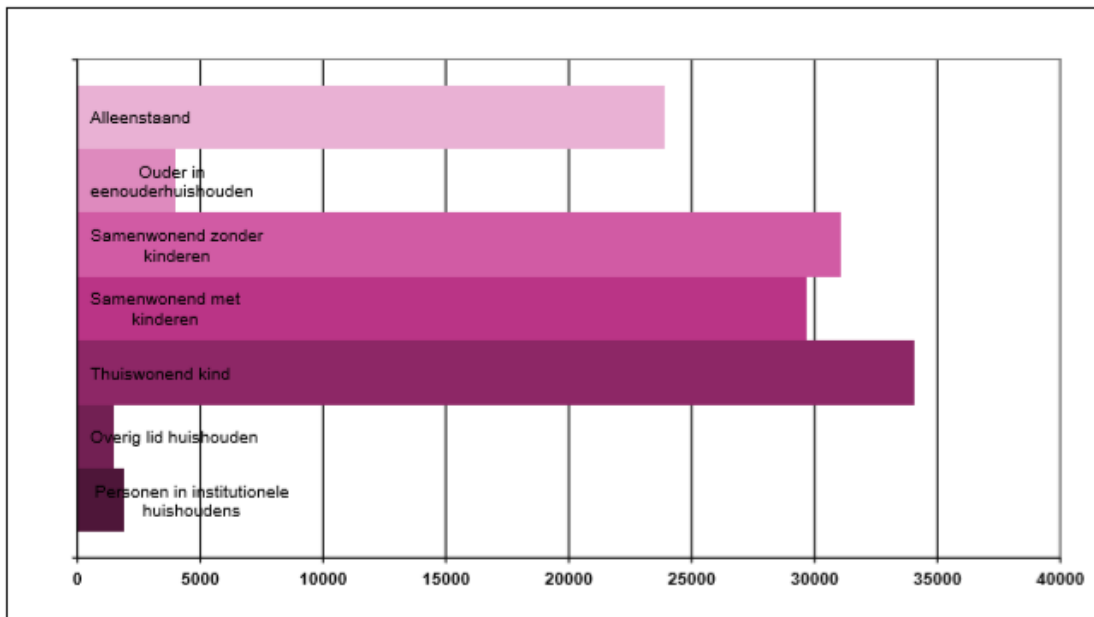
Het aantal zoekers naar een woning (appartement en eengezinswoning samen) binnen de gemeente Zwolle is 10.915 volgens de Funda Vraagscan januari 2019*. Dit aantal is vele malen hoger dan het huidige aanbod.

**Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.*

In de huidige planningslijst van de gemeente Zwolle, waarop elk bekend initiatief is opgenomen, staan een groot aantal initiatieven binnen de nieuwbouw en transformatie die voorzien in de vraag naar kleinere, goedkope appartementen. Met name geschikt voor de een- of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Dus deels aansluitend bij de vraag. Feit blijft dat deze dan wel binnen afzienbare tijd gerealiseerd moeten gaan worden.

Gemeente Zwolle

Aantal personen naar huishouden



Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben.

Stand per 1 januari 2018

Bron: Gemeente Zwolle

Daarnaast is er ook een grote categorie zoekers met kinderen die vragen naar een eengezinswoning. De vraag naar betaalbare grondgebonden eengezinswoningen met minimaal 3 slaapkamers is het grootst vanuit de groep 1 of 2 oudergezinnen met kinderen. In de bestaande bouw is er nauwelijks aanbod in dit segment, in de nieuwbouw op dit moment niet. Het is in de huidige (markt)situatie niet mogelijk om in Zwolle een goedkope eengezinswoning (rij) te realiseren binnen de bestaande prijssegmenten verdeling. Door de stijgende grond- en bouwkosten en duurzaamheidseisen (waaronder gasloos bouwen) zijn de kosten zo sterk toegenomen dat een rijwoning al snel rond de € 280.000 v.o.n. uit komt.

Binnen de woningmarkt zijn er 2 categorieën woningen: huur- en koopwoningen.

Huurwoningen

Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.035,- (2019). De huur mag niet meer bedragen dan de sociale huurgrens. In 2019 ligt deze grens op € 720,42. Dit bedrag betreft kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten). Daarnaast mogen de woningcorporaties hoogstens 10 procent toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035,- en € 42.436,-. De overige 10 procent mag door woningcorporaties vrij worden toegewezen. Hierbij dienen ze wel voorrang te geven aan kwetsbare huishoudens, oftewel mensen die extra dringend op woonruimte wachten (bijvoorbeeld om medische redenen of vanwege hun eigen veiligheid).

Met een modaal inkomen kom je bij een woningcorporatie nagenoeg niet in aanmerking voor een huurwoning. Zij verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor de vrije sector. De hoge inkomenseisen spelen hierbij een belangrijke rol.

In de vrije sector is er een groot tekort aan woningen met huurprijzen tussen de € 720,- en € 900,-. Ook daarboven is het aanbod beperkt.

Koopwoningen

- **Appartementen**

In het afgelopen jaar zijn er in Zwolle zowel appartementen als eengezinswoningen bijgebouwd. De betaalbaarheid van appartementen matched hierin met de vraag en aanbod. Dit komt omdat er een brede range is in aanbod van verschillende m2 woonoppervlaktes, van 50- m2 tot 150+ m2, voor ieder wat wils dus. In aantallen moet er echter meer aanbod komen.

- **Grondgebonden woningen**

In de betaalbaarheid van eengezinswoningen zit echter een mismatch in vraag en aanbod.

Er is gekeken naar de leencapaciteit per inkomen. Dit is indicatief, een gemiddelde bij verschillende hypotheekverstrekkers.

Inkomen	Leencapaciteit	Maandlast Bruto	Maandlast Netto
€ 30.000,-	€ 130.000,-	€ 460,-	€ 420,-
€ 37.500,-	€ 165.000,-	€ 585,-	€ 530,-
€ 42.500,-	€ 190.000,-	€ 675,-	€ 610,-
€ 50.000,-	€ 235.000,-	€ 835,-	€ 750,-
€ 60.000,-	€ 300.000,-	€ 1.140,-	€ 985,-
€ 75.000,-	€ 400.000,-	€ 1.515,-	€ 1.275,-

Het modaal inkomen 2018 volgens het CPB is € 37.000 bruto per jaar. Per maand is dit bruto € 2.855 en netto ongeveer € 2.152.

Met een (gezamenlijk) inkomen tussen de € 37.500,- en € 50.000,- is het in de huidige nieuwbouwmarkt niet mogelijk om een grondgebonden nieuwbouwwoning te kopen, omdat er geen aanbod is in Zwolle onder de € 250.000,-. (Zie ook laatste alinea pag. 6) Dit is dezelfde inkomensgroep zoekers die ook in het huursegment in de middel dure huur niet bediend wordt.

Het aanbod in de nieuwbouw loopt vanaf € 250.000,- voor een rijwoningen met een beukmaat van 5,7m. en een diepte van ruim 10 meter, de grote rijwoning dus (woonoppervlak 125-150 m²). De grootste vraag zit tussen de € 225.000,- en € 250.000,-. Met een woonoppervlak tussen de 100 en 125 m². De eengezinswoningen zouden dus kleiner en goedkoper kunnen zijn, dan wat nu aangeboden wordt. De aanpassing die je bij appartementen wel ziet, *als het goedkoper moet, dan maak je de appartementen kleiner*, zie je bij de eengezinswoningen niet.

De kosten van een nieuwbouwwoning worden samengesteld door de grondkosten, bouwkosten, duurzaamheidseisen en bijkomende kosten. Met name de grondstoffen- en loonkostenstijging, het huidige grondprijzenbeleid en de alternatieven met betrekking tot gasloos bouwen, zorgen voor de buitenproportionele stichtingskostenstijgingen. Hierdoor kan er in het goedkope segment, tot € 180.000,- v.o.n., geen grondgebondenwoning meer gerealiseerd worden.

Een derde bijkomend neveneffect wat het aanbod in het goedkope segment drastisch verkleind is dat er veel particuliere beleggers de woningen in dit segment aankopen voor de verhuur. Waarbij een belegger geen financieringsvoorbehoud nodig heeft en in een bieding dus altijd een streepje voor heeft op de starter en doorstromer die een stap in hun wooncarrière willen maken. In deel 2 van dit advies worden voorstellen gedaan om dit in te perken.

Deel 2: Speculatie

We hebben te maken met een overspannen woningmarkt, waarin de starter nauwelijks mogelijkheden heeft om tot de koopmarkt toe te treden en de doorstromer in het goedkope segment geen mogelijkheden heeft om door te stromen. Door het aanscherpen van de hypotheekregels is de laatste jaren de leencapaciteit sterk afgenomen. Daarnaast is, door de forse stijging van de woningprijzen, het aanbod in de goedkope segment zeer beperkt. Een derde belemmerende factor is dat de woningen in het goedkope segment vaak worden opgekocht door particuliere beleggers. Deze kopers groep heeft meestal geen hypotheek nodig en kan snel afnemen. Iets wat de verkoper dus snelle zekerheid geeft. Voor de reguliere kopers die wel de financiële middelen hebben, is het onderhandelingsproces vaak dan ook alsnog teleurstellend.

Om de starters en doorstromers meer kansen op de woningmarkt te geven, zijn er een aantal maatregelen die toegepast kunnen worden. Deze maatregelen zijn te verdelen in 2 subgroepen:

- 1) Stimuleringsmaatregelen: maatregelen die de leencapaciteit verhogen.
- 2) Beschermende maatregelen: maatregelen die ervoor zorgen dat de woningen in het goedkope segment bij de juiste doelgroep komen en blijven.

Deze lichten we per maatregel verder toe. Daarna volgt er in Deel 3 een advies over het aanpassen van de prijssegmenten en de toepassing van maatregelen voor de Zwolse markt.

2.1 Stimuleringsmaatregelen

Starterslening

Door starters/ intreders op de koop-woningmarkt een starterslening te bieden van bv €30.000 bovenop de toegestane hypotheek, wordt de leencapaciteit verhoogd. In het verleden is dit succesvol aangeboden in Zwolle door de gemeente.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank.

De Starterslening bestaat uit twee delen:

- 1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.*
- 2. Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.*

Voor beide delen heeft u de eerste 3 jaar geen maandlasten.

De aflossing van uw Starterslening 'betaalt' u de eerste 3 jaar met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar betaalt u (in principe) rente en aflossing. Op het moment dat u de volledige rente en/of aflossing betaalt, lost u op zowel de Starterslening als de Combinatielening af.

(bron: SVn)

Aanvullend zouden hier een aantal extra "Zwolse" randvoorwaarden toegevoegd kunnen worden:

- Beschikbaar stellen bij de koop van een eerste bestaande bouw koopwoning, nieuwbouwwoning en uitpondwoning
- De koper (of één van de kopers, bij twee of meer kopers) moet woonachtig zijn in de gemeente Zwolle
- Maximum inkomensgrens vaststellen van € 50.000,- per jaar

Over 40 jaar aflossen

De hypotheek niet over 30 jaar, maar over 40 jaar aflossen. De maandlasten worden lager ten opzichte van een hypotheek van 30 jaar. Echter de totale kosten over 40 jaar zijn hoger door een langere rentetermijn. Daarnaast is de aftrekbaarheid wettelijk 30 jaar, dus de laatste 10 jaar heb je geen fiscaal voordeel meer.

Het is dus geen middel om een hogere hypotheek af te sluiten, de hypotheekverstrekker mag namelijk geen hogere hypotheek aanbieden dan een 30-jaars lopende hypotheek.

Dit zou je kunnen koppelen aan de energielabels van woningen: als voorwaarden stellen dat het om een duurzame woning (A-label) gaat en dan over 40 jaar aflossen toestaan.

Overdrachtbelasting naar 0%

Starters op de woningmarkt zouden géén overdrachtsbelasting meer gaan betalen. 0% belasting bij de aankoop van je eerste eigen woning. Dat zou het voor starters een stuk gemakkelijker maken om een huis te financieren: het bedrag dat ze moeten meenemen aan eigen middelen neemt direct flink af.

Wie meer dan 1 woning in eigendom krijgt, zou dan voor de volgende woning 10% overdrachtsbelasting gaan betalen.

Voor alle anderen zou de overdrachtsbelasting gewoon op de huidige 2% per jaar blijven staan.

Erfpacht/Duokoop

Grond blijft eigendom van gemeente of wordt eigendom van een externe commerciële partij. Daarmee is de woning goedkoper en kan voor hetzelfde bedrag een grotere woning worden gerealiseerd.

- o Verduidelijking: De jaarlijkse erfpachtcanon wordt van het bruto jaarlijkse inkomen afgetrokken. Het resterende bedrag x 5 is de mogelijke VON prijs van de woning exclusief grond.

- o Nadeel: de eigenaar bouwt minder op en zal bij verkoop maar een deel van de overwaarde tot zijn beschikking hebben. Bij een neergaande markt blijft het risico wel bij de koper.

Koopsubsidie

Koopsubsidie betreft een inkomensafhankelijke subsidie op de eerste hypotheek voor starters op de woningmarkt welke wordt gegeven door de gemeente. De verbeterde Koopsubsidie-regeling wordt uitgevoerd door Stichting Koopsubsidie.

Woonlasten verlagen

Door in te zetten op duurzaamheid (NOM) zijn de maandelijkse kosten lager en is de betaalbaarheid beter. Daarnaast kunnen op bepaalde duurzaamheidsmaatregelen stimuleringsleningen aangevraagd worden.

Grondprijs als sturingsmechanisme

Dit is een middel om bij het goedkope en middelduur 1 segment de woningen betaalbaar te maken. Dit zou dan in de vorm van het anti-speculatiebeding op de markt moeten komen, om zo te zorgen dat de woningen bij de beoogde doelgroep terecht komen.

2.2 Beschermende maatregelen

Zelfbewoningsclausule

Het verplicht zelf bewonen van de koopwoning door de eigenaar of familielid in eerste lijn gedurende een periode van 3 jaar. Dit voorkomt dat de particuliere belegger deze woning koopt. Dit kan verplicht gesteld worden bij nieuwbouw- en uitpandwoningen.

Bij verkoop van de woning binnen de genoemde periode, is dan een boete verschuldigd aan de gemeente, tenzij er voorafgaand aan de overdracht ontheffing verleend wordt. Een aanvraag(verzoek) tot ontheffing kan ingediend worden bij de gemeente in de volgende uitzonderingen:

- Verandering van werkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- Overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
- Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband, dan wel geregistreerd partnerschap;
- Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- Eventuele andere door de koper schriftelijk aan te tonen omstandigheden die handhaving van de plicht tot zelfbewoning onredelijk zouden maken.

Anti-speculatiebeding

Hiermee wordt voorkomen dat een koper een nieuwbouwwoning verwerft met het oog om deze kort na aankoop met speculatiewinst weer door te verkopen. Het beding geldt voor een bepaalde vaste periode waarbij in beginsel een deel van de gerealiseerde overwinst bij verkoop binnen deze periode moet worden afgedragen aan de gemeente. Gemeente verkoopt zijn gronden voor een niet marktconforme prijs.

Beperking op meerwerk

Grondgebonden woningen niet te groot maken om te zorgen dat de woning behouden blijft voor kleine/startende gezinnen. De beperking zit dan op opties die de woning vergroten zoals: een uitbouw, dakkapel, vaste trap naar 2^e verdieping. Ook kan met de verkaveling rekening gehouden worden, door kleine kavels aan te bieden, beperk je ook de mogelijkheid van bv. een uitbouw. Dit zou in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Inkomensgrens

Door een maximale inkomensgrens voor de goedkope woningen te stellen, wordt scheef wonen tegengegaan. Deze maatregel zal altijd als voorwaarden in een andere maatregel meegenomen kunnen worden bv. bij de starterslening.

Deel 3: Advies

3.1 Advies aanpassing prijssegmenten

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterker gestegen dan de algemene consumentenprijs. De prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning zit in alle prijssegmenten ver boven de nu gehanteerde prijsgrenzen.

Voorstel is om het prijsgrenzenbeleid aan te passen en in overeenstemming te brengen met de marktomstandigheden.

De grens voor het goedkope segment heeft een spanningsveld tussen inkomen enerzijds en stichtingskosten van een nieuwbouwwoning anderzijds. Door de toenemende grondkosten en bouwkosten stijgen de stichtingskosten voorlopig buitenproportioneel. Het zal voor steeds meer zoekers onmogelijk blijven om nog een passende nieuwbouwwoning te kopen, ondanks verhoging van het goedkope segment. Met name in de eengezinswoningen.

Een zorg die we hier ook bij willen uitspreken is dat alle doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit die in de toekomst voorzien zijn, alleen nog maar verder prijsopdrijvend werken. Hierbij geen anti-pleidooi, maar een oproep om hier weloverwogen en evenwichtig mee om te gaan.

Kijkend naar inkomen en de bijbehorende netto hypotheekmaandlast is ons advies om de grens van € 180.000,- op te trekken naar € 210.000,- zodat het realistischer wordt om ook goedkope woningen te bouwen binnen dit segment. De inkomensgroep tot € 50.000,- wordt dan ook bediend binnen dit segment. Zij hebben een leencapaciteit van € 235.000,-. Rekening houdend dat bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning grofweg 10% bijkomende kosten zitten (financieringskosten, wand- en vloeraankleding, tuinaanleg en keuken).

Kanttekening die we hierbij maken is dat met de nog steeds verder stijgende bouwkosten en het hanteren van de grondprijsnota is het in dit segment in de huidige markt onhaalbaar om eengezinswoningen te realiseren. Dus het verruimen van de grens betekent geen oplossing voor het bouwen van eengezinswoningen op korte termijn. Wel kunnen er ruimere appartementen binnen dit segment gerealiseerd worden, wat beter aansluit bij de woonwensen van de zoekers in dit segment.

Voor wat betreft de prijsgrens duur. In de voorgaande woonprogramma's zijn de prijssegmenten mede tot stand gekomen door te kijken naar het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Zwolle. Dit zijn de netto-inkomens van de leden van een huishouden bij elkaar opgeteld. Het totale bruto-inkomen van een huishouden is grofweg 2 keer het gemiddeld netto besteedbaar inkomen.

In 2006 was dit gemiddelde netto besteedbare inkomen € 30.000,- en in 2014 € 35.200,-, een stijging van ca. 2,15% per jaar. Dat zou betekenen dat dit voor 2019 op ongeveer € 40.000,- uitkomt (recentere cijfers zijn nu nog niet voorhanden). *Bron: gemeente Zwolle*

De maximale leencapaciteit voor een hypotheek (4,5 x bruto-inkomen van 80.000,-) is € 360.000,-. Dan is de grens van € 325.000,- voor de categorie duur een logische grens.

Voor wat betreft de middeldure categorie maken we een onderscheid in woningtype.

Middelduur 1: een normale rijwoning moet bij een maximale prijsstelling onder de NHG grens kunnen vallen. De NHG norm voor 2019 zit op € 290.000,-. Met een prijs van € 260.000,- plus 10% bijkomende kosten, valt hij hier onder.

Middelduur 2: de stap van normale rijwoning naar een tweekapper is voor veel kopers financieel gezien een te grote stap. Voor deze categorie is in de praktijk een grote rijwoning of hoekwoningen een goed alternatief om toch een stap in de wooncarrière te kunnen maken. Hierbij adviseren wij dus een tweedeling in het middeldure segment.

Bij het segment middelduur moet ervoor gewaakt worden dat er een percentage vastgelegd wordt binnen de 30-40-30 regel, die garandeert dat er een x aantal woningen in middelduur 1 gerealiseerd worden. Gezien de vierdeling in de segmenten is onze aanbeveling om ook de 30-40-30 regel opnieuw te beoordelen om een representatieve marktverdeling te krijgen.

Samengevat adviseren wij de volgende opsplitsing in categorieën om zo voor elke inkomensgroep te kunnen voorzien in betaalbare grondgebonden woningen.

Segment	Soort woning	Prijsrange
Goedkoop	<i>Betaalbare starterswoningen</i>	Tot € 210.000,-
Middelduur 1	<i>Tussenwoningen</i>	€ 210.000 tot € 260.000,-
Middelduur 2	<i>Grote rijwoningen en hoekwoningen</i>	€ 260.000,- tot € 325.000,-
Duur	<i>Tweekappers en vrijstaande woningen</i>	Vanaf € 325.000,-

Deze segmentering geldt ook voor de appartementen. In de praktijk bepaalt hier de haalbare verkoopprijs per locatie de m2 woonoppervlak, in tegenstelling tot bij de eengezinswoningen waar de maximale grondprijs de soort woning bepaalt.

In de 30-40-30 verdeling tellen de appartementen dus ook mee.

Om niet de grip met de realiteit te verliezen, is het advies om elk jaar een update te doen van deze segmenten. Dit in samenspraak met de gemeente, corporaties en marktpartijen om de juistheid van getallen en de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt mee te nemen. Leidend hierin is leencapaciteit, dit in combinatie met de bouwkosten (BDB), grondprijsontwikkeling en marktontwikkelingen.

3.2 Advies toepassing maatregelen

Een aantal van de genoemde maatregelen zijn lokaal bepaalbaar en anderen zijn Rijk gebonden. Zo is de overdrachtsbelasting iets wat landelijk bepaald wordt.

Ervaring leert dat juist een combinatie van maatregelen, een samengestelde menukaart, de ruimste dekking geeft in de verschillende situaties. Hierdoor optimaliseer je de succesansen aan de koperskant en verdeel je aan de investeerderskant de lasten. Daarbij lijkt het dat de combinatie van maatregelen: starterslening, anti-speculatiebeding en zelfbewoningsclausule het snelste effect sorteert. Deze toegespitst qua voorwaardes op de Zwolse markt.

Wat er in een “Zwols pakket” van maatregelen gestopt kan worden, hangt af van de partijen die kunnen/willen aanhaken. In zijn algemeenheid kunnen we adviseren om voor maatregelen te gaan die gezien kunnen worden als uitgestelde betaling. Het puur sec subsidiëren van de woningmarkt is te eenzijdig en belastend aan de investeerderskant.

Een goed pakket maakt de toetreding op de woningmarkt in het koopsegment voor meer mensen toegankelijk. Iets wat zeker bijdraagt aan de doelstelling van Zwolle om een inclusieve stad te blijven.