



Beslisnota voor de raad

Datum 3 maart 2021

Openbaar

Onderwerp Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de
Ontwikkelstrategie Wonen
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant S. Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06 5007 0593
Email S.Heikoop@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen Voorstel indexering prijssegmenten ter uitvoering van de Ontwikkelstrategie
Wonen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het voorstel voor een adaptieve prijsgrenzensystematiek en daarvoor de CPI-methode toe te passen;
- 2 De prijsgrenzen jaarlijks te indexeren en daarvoor het college te mandateren;
- 3 De prijsgrenzen met terugwerkende kracht over 2020 en 2021 te indexeren;
- 4 Het besluit met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 in te laten gaan.

Datum 3 maart 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 14 oktober 2019 is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld. Daarmee is een model voor regie, sturing en samenspel geïntroduceerd dat erop is gericht hoe we met partners de woonopgaves in Zwolle realiseren. Onderdeel van deze Ontwikkelstrategie is dat we de prijsgrenzen van de prijssegmenten goedkoop, middelduur en duur jaarlijks aanpassen. In de Ontwikkelstrategie is hierover het volgende afgesproken:

Wij stellen voor de prijssegmenten uit de Woonvisie aan te passen conform het advies 'Prijssegmenten' dat het Concilium op 27 juni 2019 heeft vastgesteld. Doel van de aanpassing is om de prijsgrenzen te laten aansluiten aan de marktomstandigheden ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. (...) Tenslotte is het voorstel in het advies 'Prijssegmenten' om de prijsgrenzen jaarlijks te updaten in samenspraak met de woningmarktpartners en vanuit de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt (leencapaciteit, bouwkosten, grondprijsontwikkelingen).

In 2019 zijn de prijsgrenzen na 10 jaar bijgesteld. De prijsgrenzen voor huur en koop in de vastgestelde categorieën van goedkoop, middelduur I&II en duur zijn in 2019 voor het laatst aangepast. De prijsgrens voor sociale huur wordt wel jaarlijks aangepast en door het Rijk vastgesteld op basis van de CPI-methode (consumenten prijsindex)¹.

Nu wordt voorgesteld om de prijsgrenzen voor koop en huur in de private sector ook jaarlijks te indexeren, zodat de prijsgrenzen voor woningbouw beter aansluiten bij de marktomstandigheden. Daarbij willen we aansluiten bij de systematiek zoals deze ook al wordt toegepast bij sociale huur. Een prijsstijging is verre van ideaal in deze markt, maar wel noodzakelijk omdat het kunstmatig laaghouden van prijzen tot knelpunten bij de realisatie van woningen leidt. De woningmarkt is op dit moment erg overspannen; huizenprijzen stijgen door het beperkte aanbod. Het is dus van belang dat we door kunnen blijven bouwen, om voldoende woningaanbod te kunnen realiseren.

Beoogd effect

Een adaptieve prijsgrenzensystematiek om beter aan te sluiten bij de woningmarktdynamiek, ten behoeve van een gezonde werking van de Zwolse woningmarkt. Dit houdt in dat de prijsgrenzen meebewegen met de markt: de prijzen gaan omhoog, blijven gelijk of gaan omlaag. Balans op de woningmarkt is van belang voor het kunnen blijven realiseren van de juiste woningen.

Dit houdt in dat alle prijsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de CPI-methode. Uw raad wordt conform het amendement jaarlijks op de hoogte gebracht van de aangepaste prijsgrenzen middels de Woonbrief. Het indexeren van de prijsgrenzen werkt ook automatisch door in het Zwols pakket van maatregelen.

Vanaf 1 januari 2021 gelden de volgende prijsgrenzen:²

¹ Met de consumentenprijsindex wordt jaarlijks een indexeringscijfer vastgesteld. Indexeren is een systeem van waarde-aanpassing aan algemene prijsontwikkelingen.

² Voor Stadshagen zijn voor 2021 reeds prijsafspraken gemaakt ten aanzien van energieprestaties. Vanaf 2022 geldt het voorgestelde gemeente-brede beleid ook voor Stadshagen.

Datum 3 maart 2021

	Segment	CPI		CPI incl. NOM ³	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € 220.000	< €752	< € 230.000	< €752
2a	Middelduur -1	< € 270.000	< €885	< € 280.000	< €910
2b	Middelduur -2	< € 340.000	< €1100	< € 350.000	< €1125
3	Duur	> € 340.000	> €1100	> € 350.000	> €1125

Argumenten

Waarom doen we dit?

In de Ontwikkelstrategie Wonen is opgenomen dat een adaptieve prijsgrenzensystematiek wenselijk is om aan te kunnen sluiten bij ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit geldt zeker voor de huidige woningmarkt, die sterk onderhevig is aan veranderende omstandigheden. Het doel van de aanpassing is om de prijsgrenzen beter te laten aansluiten aan de marktomstandigheden, ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. Het voorstel van een adaptieve prijsgrenzensystematiek is dan ook ter uitvoering van de reeds vastgestelde Ontwikkelstrategie Wonen.

Daarnaast is een adaptieve prijsgrenzensystematiek noodzakelijk om te kunnen blijven bouwen en vooral ook om de nodige betaalbare woningen te kunnen blijven bouwen. Deze werkwijze draagt bij aan balans en kwaliteit op de woningmarkt. Door het niet aanpassen van de prijsgrenzen en het kunstmatig laaghouden van de prijzen, zien we knelpunten ontstaan: Uit een analyse vanuit Stadshagen (Breezicht Noord) op basis van de planuitwerking, is de verwachting dat een deel van de woningen niet conform de huidige prijssegmenten (2019) kunnen worden ontwikkeld. Dit houdt in dat er mogelijk geen betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gewenste woonproduct in deze wijk, de ligging en enorme prijsstijgingen veroorzaken spanning tussen de huidige markt met marktconforme verkoopprijzen en de huidige prijssegmenten uit 2019. De huidige prijsgrenzen lopen dus achter op de marktontwikkelingen. Het indexeren van de prijssegmenten en daarnaast waar mogelijk nog planoptimalisatie bieden oplossingsrichtingen voor de korte termijn.

De huidige omstandigheden op de woningmarkt zorgen voor stijgende huizenprijzen. Het indexeren van de prijsgrenzen zal daarom tot gevolg hebben dat de prijzengrenzen omhoog gaan. Dat is gezien de huidige marktomstandigheden verre van ideaal, omdat de betaalbaarheid reeds onder druk staat. Het niet aanpassen van de prijsgrenzen is echter niet de oplossing voor de betaalbaarheidsproblematiek. Zoals eerder gezegd is het jaarlijks aanpassen van de prijsgrenzen noodzakelijk om te kunnen garanderen dat we nieuwe woningen kunnen blijven bouwen in onze stad. Tegelijkertijd wordt er aan een brede aanpak op betaalbaarheid gewerkt, om te kunnen garanderen dat Zwolle ook op de langere termijn een inclusieve stad blijft. Onder het kopje 'vervolg' wordt u kort meegenomen in wat u de komende periode kunt verwachten ten aanzien van de betaalbaarheidsaanpak.

Voorstel systematiek

³ NOM staat voor nul-op-de-meter.



Datum 3 maart 2021

De prijsgrenzen voor huur en koop in de vastgestelde categorieën van goedkoop, middelduur I&II en duur zijn in 2019 voor het laatst geïndexeerd. De prijsgrens voor sociale huur wordt wel jaarlijks geïndexeerd en door het Rijk vastgesteld op basis van de CPI-methode (consumenten prijsindex). Het voorstel is om de prijsindexering van de overige categorieën gelijk te trekken met die van de sociale huur. Dat houdt in dat we voor alle categorieën dezelfde berekeningsmethode hanteren: de consumentenprijsindex (CPI). Met de CPI-berekeningsmethode wordt continuïteit gegarandeerd en is er sprake van een geleidelijke prijsindexering. Dit komt doordat het indexeringscijfer jaarlijks achteraf wordt vastgesteld, en daarmee kan corrigeren voor veranderende marktomstandigheden.

Op dit moment is de methode die we toepassen de 'leencapaciteit'-methode. Als we deze methode toe zouden passen, dan zouden de prijzen hoger worden, dan wanneer we aansluiten bij de CPI-methode. Daarom hebben we gekozen om aan te sluiten bij de CPI-methode, die ook wordt toegepast bij sociale huur. Het gelijktrekken van de methodes is goed te verdedigen vanuit een bepaalde standaard en gelijkheid ten opzichte van de prijsgrenzen van de sociale huur. Doordat de prijzen onder de CPI-methode lager uitvallen dan onder de huidige methode, is ook gunstiger voor de inwoners van Zwolle in het kader van betaalbaarheid.

Om verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren en toekomstbestendig te maken, wordt voor de realisatie van N.O.M.-woningen (nul-op-de-meter) de mogelijkheid gegeven om de V.O.N.-prijzen te verhogen met €10.000,-.⁴ Hoewel de prijs hoger wordt, is dit in het kader van betaalbaarheid en inclusiviteit te rechtvaardigen door lagere woonlasten.

Aangezien de prijsgrenzen in 2019 voor het laatst zijn geïndexeerd, wordt voorgesteld om met terugwerkende kracht over 2020 en 2021 te indexeren, zodat de prijsniveaus voor alle categorieën gelijk zijn. Dit is reeds doorgerekend in de tabel onder 'beoogd effect'. Het moment van het sluiten van de reserveringsovereenkomst dan wel anterieure overeenkomst geldt als peildatum voor het 'vastklikken' van de prijsgrenzen.

Risico's

Het indexcijfer wordt bij de CPI-berekeningsmethode jaarlijks 'achteraf' vastgesteld door het Rijk, en loopt daarmee achter de markt aan. Indien nodig kan dit risico worden beperkt door een correctie toe te passen.

Financiën

Geen invloed op financiën, omdat grondprijzen worden bepaald volgens de residuele grondprijs-systeematiek.

Communicatie

Het voorstel is in samenwerking met het Concilium tot stand gekomen en de leden zijn hierop geconsulteerd.

De betrokken partners (intern, extern) zijn betrokken bij het voorstel en worden op de hoogte gebracht.

Vervolg

Enerzijds proberen we de beschikbaarheid van goedkope woningen te vergroten en te stimuleren door het aanbod te vergroten. We zetten ons vol in om jaarlijks minimaal 1000 woningen te realiseren, wat

⁴ Dit is een extra duurzaamheidsimpuls, bovenop de reeds geldende duurzaamheidsnormen die het uitgangspunt vormen.

Datum 3 maart 2021

een uitdagende en complexe opgave is in stedelijk gebied. Maar alleen het stimuleren van aanbod is niet voldoende, want we hebben te maken met:

- Een prijsstijging van woningen van circa 10%;
- Een historisch lage krapte-indicator van 1.0 in het 4^e kwartaal van 2020;
- 1 op de 8 kopers is investeerder;
- Een zeer beperkt aanbod in woningen onder de €225.000,-;

Voor 2021 is de verwachting dat de groei van woningprijzen zal afnemen en dat het aantal transacties zal afnemen door achterblijvende nieuwbouw.

Anderzijds is onze rol als gemeente in de woningmarkt beperkt. We doen er alles aan om voor iedereen een passende woning te realiseren, door lokaal te sturen op een divers woningaanbod in prijsklassen, typologieën en woonmilieus in de breedte. Daarbij borgen we het behoud en de beschikbaarheid van betaalbare en sociale voorraad.

Binnen de mogelijkheden werken wij in het woonbeleid daarom aan een totaalpakket op het gebied van betaalbaarheid, door vernieuwing van de ontwikkelstrategie/aanpak. Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

- Aanpak versnelling woningbouwopgave
Naar aanleiding van motie VVD
- Voorstel indexering prijsgrenzen (huidige nota)
Actie naar aanleiding van Ontwikkelstrategie en Woonbrief 2020
- Verkenning realisatie vrije sector huur door corporaties
Actie naar aanleiding van Ontwikkelstrategie en Prestatieafspraken
- Ontwikkelen betaalbaar starterswoning (inspiratiesessies)
Actie naar aanleiding van Zwols pakket van maatregelen
- Flexwonen – ontwerpend onderzoek Rijksbouwmeester
Actie naar aanleiding van Woonvisie en Kompas en Experimentele Hanzestad

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom