

Voorstel indexering prijssegmenten ter uitvoering van Ontwikkelstrategie Wonen

Werkgroep Prijssegmenten van het Concilium, 3 maart 2021

Inleiding

In de Ontwikkelstrategie Wonen is in het advies Prijssegmenten voorgesteld om jaarlijks de prijzengrenzen te indexeren, omdat een adaptieve prijsgrenzensystematiek wenselijk is vanuit de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

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).

In dit stuk wordt voorgesteld om de overige prijsgrenzen ook jaarlijks te indexeren en om deze te koppelen aan dezelfde indexeringsmethodiek als die van de prijsgrens voor sociale huur. Op deze manier kunnen we adaptief zijn in de snel veranderende woningmarkt, en tegelijkertijd ook een bepaalde mate van stabiliteit behouden ten behoeve van het lange tijdspad voor gebiedsontwikkelingen. Dit biedt tevens helderheid over wanneer prijsgrenzen worden aangepast en welk moment binnen gebiedsontwikkelingen wordt gehanteerd waarop de prijzen worden 'vastgeklikt'.

Huidige berekeningsmethode

De berekeningsmethode die we nu hanteren voor alle categorieën (m.u.v. sociale huur) is gekoppeld aan de leencapaciteit. Bij deze methode wordt gekeken naar de leencapaciteit per inkomenscategorie. Dit is indicatief: een gemiddelde bij verschillende hypotheekverstrekkers.

Voor de categorie goedkoop wordt als minimum inkomen de inkomensgrens genomen tot waar men voor 80% van de sociale huurwoningen in aanmerking komt. Voor de categorie middelduur 1 is de inkomensgrens de NHG-grens, minus 10%. Voor de categorie duur is in de voorgaande woonprogramma's de prijsgrens 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.

Onder de huidige systematiek zijn geen afspraken gemaakt over wanneer en hoe vaak vernieuwing van de prijsgrenzen plaatsvindt. Er is behoefte aan helderheid over wanneer de prijsgrenzen worden aangepast en welk moment wordt gehanteerd binnen gebiedsontwikkelingen om de prijsgrenzen vast te klikken. Op dit moment geldt de reserveringsovereenkomst vaak als het moment van prijsbepaling, maar het is wenselijk om daar transparante afspraken over te maken in relatie tot de gebiedsaanpak.

CPI-berekeningsmethode

De prijsgrenzen voor sociale huur worden berekend aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI). CPI is het indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. Het betreft dus een indexcijfer, grotendeels gebaseerd op de inflatie. In tegenstelling tot de leencapaciteit-methode, wordt bij de CPI-methode voor elk prijssegment dezelfde berekening gehanteerd: met één indexcijfer.

De consumentenprijsindex wordt ieder jaar vastgesteld, op basis van de cijfers van het afgelopen jaar. Het verschil met de leencapaciteit-methode is dus dat de CPI 'achterloopt'. Wel maakt dat deze methode stabiel en minder fluctuerend dan de leencapaciteit-methode. Het voorstel is om alle prijsgrenzen jaarlijks op 1 januari te indexeren aan de hand van de CPI-methode. Het moment van de reserveringsovereenkomst dan wel anterieure overeenkomst geldt als 'vastklik'-moment voor het bepalen van de prijsgrenzen binnen de gebiedsontwikkeling waarvoor de overeenkomst wordt gesloten.

Tabel: indexering prijssegmenten volgens beide methodes

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat de verschillen in uitkomst zijn bij indexering door de leencapaciteitsmethode (huidig) en CPI-methode (voorstel) toe te passen.

	Segment	Leencapaciteit		Leencapaciteit incl. NOM	
		koop	huur	koop	huur
1	Goedkoop	< € 230.000	< €752	< € 240.000	< €752
2a	Middelduur -1	< € 290.000	< €900	< € 300.000	< €925
2b	Middelduur -2	< € 350.000	< €1100	< € 360.000	< €1125
3	Duur	> € 350.000	> €1100	> € 360.000	> €1125

	Segment	CPI		CPI incl. NOM	
		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

Het uitgangspunt voor nieuwbouw is BENG. In het geval van N.O.M. (nul-op de-meter) mag de V.O.N.-prijs worden opgehoogd met €10.000,- om te kunnen voldoen aan extra duurzaamheidsambities. In het kader van betaalbaarheid is dit te rechtvaardigen door lagere woonlasten. De prijsgrenzen worden bij de CPI-methode minder verhoogd dan met de huidige berekeningsmethode van de leencapaciteit. Dat is in het kader van onze ambitie om een inclusieve stad te zijn en te blijven wenselijk.

Het jaarlijks indexeren van de prijsgrenzen heeft ook automatisch doorwerking in het Zwols pakket van maatregelen, dat van toepassing is op de categorie betaalbare woningen (Goedkoop + Middelduur I).

Kenmerken per methode

Leencapaciteit

- Wegens grotere prijsstijging, is het gemakkelijker voor ontwikkelaars om in de huidige gespannen markt ook aan de aantallen voor betaalbare woningen te voldoen (betaalbaar is goedkoop + middelduur 1);
- Hogere prijsstijging, waardoor betaalbaarheid verder onder druk komt te staan voor koper;
- Prijzen worden gekoppeld aan de markt. Fluctueert meer en sluit beter aan op huidige marktomstandigheden, maar daarmee minder voorspelbaar;
- Bij het instorten van de markt, worden de prijsgrenzen niet naar beneden bijgesteld;
- Ingewikkelde berekeningsmethode die bovendien voor elke prijscategorie anders is.

CPI-methode

- Koppeling aan indexering voor sociale huur, berekend door het Rijk. Daarmee een 'neutralere' keuze en te verdedigen vanuit een bepaalde standaard en gelijkheid ten opzichte van de indexatie van de prijsgrenzen van sociale huur;
- Simpele en voorspelbare berekeningsmethode, doordat voor elke prijscategorie dezelfde berekening wordt gehanteerd: met één indexcijfer;
- Berekeningsmethode is stabiel, minder fluctuerend, geleidelijk;
- Minder grote prijsstijging, waardoor betaalbaarheid voor Zwolse koper niet nog verder onder druk komt te staan;
- CPI loopt achter de markt aan, door jaarlijkse vaststelling achteraf.

Conclusie en voorstel

De overige prijsgrenzen zijn voor het laatst in 2019 geïndexeerd, terwijl de prijzen voor sociale huur wel jaarlijks zijn geïndexeerd. Het voorstel is daarom om met terugwerkende kracht over 2020 en

2021 te indexeren, zodat de prijsniveaus gelijk zijn. Dit is reeds doorerekend in de bovenstaande tabellen.

Ten behoeve van een adaptieve prijsgrenzensystematiek wordt voorgesteld om de prijsgrenzen jaarlijks op 1 januari te indexeren, om aan te kunnen passen aan veranderende marktomstandigheden. Om te voldoen aan extra duurzaamheidsambities en vanwege lagere woonlasten wordt in het geval van N.O.M. (nul-op de-meter) de prijsgrens met €10.000,- opgehoogd. De prijsgrenzen worden 'vastgeklikt' ten tijde van de reserveringsovereenkomst dan wel anterieure overeenkomst.

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.

De CPI-methode valt ook ruim binnen de berekeningen van leencapaciteit-methode (huidige methode) en is daarmee gunstiger voor de inwoners van Zwolle. Bovendien is het gelijktrekken van de berekeningsmethoden goed te verdedigen vanuit een bepaalde standaard en gelijkheid ten opzichte van de indexatie van de prijsgrenzen van sociale huur.