

**OVER
MORGEN**

Betaalbaar wonen in Breezicht Noord

rapportage



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Woonprogramma inclusief bibliotheek	5
3.	Waardering VON-prijzen	6
4.	Aanpassing koopgrenzen	7
5.	Alternatieve maatregelen	9
6.	Conclusies	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2020 heeft de Raad van de gemeente Zwolle het Ontwikkelplan Breezicht Noord (hierna te noemen ontwikkelplan) vastgesteld. Dit betreft een kaderstellend document waarbinnen de woningbouwontwikkeling van Breezicht Noord tot nadere planvorming en uitvoering komt. Eén van de kaders is het woonprogramma met een verdeling in diverse categorieën met bijbehorende prijsklassen. Voor de ontwikkeling van Breezicht Noord geldt een programmatische verdeling, gebaseerd op het woonbeleid, waar het plan aan moet voldoen. Dit beleid is ook van kracht voor andere nieuwbouwplannen in de stad. De volgende programmatische verdeling geldt voor Breezicht Noord:

- 30% goedkoop
- 40% middelduur
- 30% duur

Elke categorie bestaat zowel uit koop als huurwoningen. Tabel 1 geeft een overzicht weer van de koop- en huurprijzen behorend bij de categorieën. Dit zijn de prijzen die middels een raadsbesluit op 1-11-2021 zijn vastgesteld.

Categorie	Koop	Huur	Aandeel
Goedkoop	< 218.000	< 720	30%
Middelduur 1	218.000 - 270.000	720 - 850	40%
Middelduur 2	270.000 - 337.500	850 - 1.050	
Duur	> 337.500	> 1.050	30%

Tabel 1. Overzicht categorieën met bijbehorende koop- en huurprijzen

Om de betaalbaarheid van de woningen te beschermen zijn in de Ontwikkelstrategie Wonen een aantal maatregelen vastgesteld zoals zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding.

De prijsontwikkelingen in de woningmarkt zorgen ervoor dat het beoogde aandeel goedkoop en middelduur niet meer gerealiseerd kan worden. Voornamelijk de prijzen van de koopwoningen zijn dusdanig sterk gestegen dat een verschuiving tussen de segmenten heeft plaatsgevonden. De verschuiving vindt plaats van goedkoop naar middelduur en van de middeldure categorie naar duur. Als er geen maatregelen worden getroffen dan is vanuit de gemeente de verwachting dat de uiteindelijk verdeling voor Breezicht Noord 20/20/60 wordt.

Aan Over Morgen is de vraag gesteld of zij een prijsadvies kunnen geven voor de koopwoningen die vallen in de categorie goedkoop en middelduur. Dit advies wordt gebaseerd op de ambities en uitgangspunten zoals die zijn vastgesteld in het ontwikkelplan. Vervolgens zal geanalyseerd worden wat de verwachte verdeling van de drie categorieën in het totale woonprogramma hierdoor wordt. Mocht uiteindelijk niet voldaan worden aan de vastgestelde programmatische verdeling dan zal Over Morgen een aantal maatregelen aandragen die een bijdrage kunnen leveren aan het behalen van de beoogde verdeling.

1.2. Geraadpleegde bronnen

Voor het uitvoeren van dit advies heeft Over Morgen gebruikt gemaakt van de volgende bronnen:

- Ontwikkelplan Breezicht Noord d.d. juni 2020
- Beeldenbank 2021 d.d. 28 september 2020. Stec Groep
- Definitieve claimverdeling buurtschappen 1, 2, 3 en 4
- Verkaveling buurtschappen Breezicht Noord
- Definitief adviesrapport Breezicht Noord d.d. 25 november 2021. Colliers
- Kaveloppervlaktes buurtschap 1 en 2
- Beslisnota Betaalbare woningbouw d.d. 22 oktober 2021
- Woningtransacties Q3 2021 Regionale analyse gemeente Zwolle. NVM
- WOX kwartaalbericht (Q3 2021). Calcasa

2. Woonprogramma inclusief bibliotheek

In de verkavelingstekeningen van de diverse buurtschappen worden 144 woningen gekenmerkt als goedkoop en 210 als middelduur. Van de 144 goedkope woningen zijn er 57 koopwoningen en het restant wordt gekenmerkt als sociale huur (87). De categorie middelduur bestaat uit 176 koopwoningen en 34 middeldure huurwoningen. In totaal gaat het om 233 koopwoningen in de prijsklasse goedkoop en middelduur.

Categorie	huur	koop	aantal	aandeel
Goedkoop	87	57	144	27%
Middelduur	34	176	210	40%
Duur	-	171	171	33%
Aantal	121	404	525	100%

Tabel 2. Verdeling woningcategorieën

Gelet op de hoeveelheid koopwoningen is besloten om voor deze waardering een woningbibliotheek op te stellen. In deze bibliotheek is uitgegaan van 7 woningtypen die een representatief beeld schetsen van alle goedkope en middeldure koopwoningen die onderdeel zijn van het woonprogramma in Breezicht Noord. Deze typologieën zijn gebaseerd op de bestanden die de gemeente Zwolle heeft gedeeld. Tenslotte is deze woningbibliotheek afgestemd met de gemeente Zwolle zodat met zekerheid vastgesteld kan worden dat de woningbibliotheek aansluit op het ontwikkelplan.

Type	Prijsklasse	Beukmaat	m² GBO	kavel m²
tussenwoning	Goedkoop	5,1	90	120
tussenwoning	Goedkoop	5,4	110	130
hoekwoning	Goedkoop	5,4	110	140
tussenwoning	Middelduur	5,4	130	135
hoekwoning	Middelduur	5,4	130	150
tussenwoning	Middelduur	5,7	130	150
hoekwoning	Middelduur	5,7	150	180

Tabel 3. Woningbibliotheek inclusief kenmerken

In het ontwikkelplan zijn ook diverse ambities opgenomen die voor de waardering van diverse woningtypen een belangrijke rol spelen. Het betreffen hier o.a. de volgende ambities:

- **Energieneutraal wonen:** de woningen moeten voldoen aan de wettelijke BENG-norm. De wens is uitgesproken dat dit ook Nul-op-de-meter (NOM) woningen kunnen worden. In de waardering wordt uitgegaan van de wettelijke eisen, omdat deze afdwingbaar zijn. Mocht de gemeente overeenstemming bereiken met de ontwikkelde partijen dan zullen deze meerkosten t.b.v. de NOM gecompenseerd moeten worden. Gelet op de krappe woningmarkt is het de verwachting dat de NOM geen (tot een zeer beperkt) effect heeft op een hogere woningwaarde. Bij het residueel berekenen van de grondwaarde zullen deze meerkosten verwerkt worden in de stichtingskosten, wat resulteert in lagere grondopbrengsten.
- **Klimaatadaptief en natuurinclusief:** in de toekomst is Breezicht bestand tegen (extreme) plensbuien waardoor het de verwachting is dat de (toekomstige) bewoners weinig schade zullen ondervinden van deze regenbuien. Daarnaast worden extra maatregelen getroffen tegen hittestress. Dit zal leiden tot een hoger woonconform voor de toekomstige bewoners.
- **Ontwerp:** het ontwerp kenmerkt zich door het vele groen en water wat gerealiseerd gaat worden. Op verschillende schaalniveaus binnen het ontwikkelplan zullen groene en waterrijke landschappen gecreëerd worden. Daarnaast dragen deze natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaat adaptieve ambities. Tevens kenmerkt het ontwerp zich als een openplan waardoor er veel ruimte ontstaat in de openbare ruimte en tussen de woningen/kavels.

3. Waardering VON-prijzen

3.1. Geadviseerde VON-prijs per woningtype

In samenwerking met vastgoedadviseur Colliers zijn de VON-prijzen per woningtype bepaald. Het betreft hier een prijsadvies per woningtype op prijspeil 1 november 2021. Aan de hand van een uitgebreide marktanalyse zijn de prijzen per woningtype bepaald. Het aantal referenties van koopaanbod en verkooptransacties geeft een representatief beeld van de huidige woningmarkt in Zwolle voor de onderzochte woningtypen.

De gehanteerde referenties betreffen alleen eengezinswoningen, onderverdeeld in tussen- en hoekwoningen, die in nabijheid van Breezicht Noord zijn gelegen. Alleen de woningen met een bouwjaar van 2012 en jonger zijn gehanteerd en de referentiewoningen beschikken over een goed afwerkings- en duurzaamheidsniveau (minimaal energielabel A). Tabel 4 geeft het overzicht weer van de geadviseerde VON-prijs per woningtype. Het betreft hier een gezamenlijk advies vanuit Colliers en Over Morgen. Voor een nadere onderbouwing wordt doorverwezen naar het *Adviesrapport Breezicht Noord*.

Type	Prijsklasse	Beukmaat	m ² GBO	kavel m ²	VON-prijs	Prijs/m ²
tussenwoning	Goedkoop	5,1	90	120	350.000	3.889
tussenwoning	Goedkoop	5,4	110	130	400.000	3.636
hoekwoning	Goedkoop	5,4	110	140	405.000	3.682
tussenwoning	Middelduur	5,4	130	135	440.000	3.385
hoekwoning	Middelduur	5,4	130	150	445.000	3.423
tussenwoning	Middelduur	5,7	130	150	442.500	3.404
hoekwoning	Middelduur	5,7	150	180	482.500	3.217

Tabel 4. Overzicht geadviseerde VON-prijs per woningtype

Bij het bepalen van de VON-prijzen is geen rekening gehouden met publieke of private beperkingen zoals verplichte prijsklasse vanuit de gemeente, zelfbewoningsplicht of een inkomenseis. Bij deze waardering is aansluiting gezocht bij het actuele marktbeeld van de vrije koopwoningmarkt in Zwolle.

3.2. Gevolgen verdeling woningcategorieën

De geadviseerde VON-prijzen voor de koopwoningen resulteren in een verschuiving van de categorieën goedkoop en middelduur naar de categorie duur. Gelet op de gehanteerde prijsgrenzen vallen alle koopwoningen in de categorie duur. Het totale aandeel duur bedraagt hiermee 77%. Het aandeel categorie goedkoop bedraagt 17% en bestaat alleen uit sociale huurwoningen. In de categorie middelduur bevinden zich alleen 34 middeldure huurwoningen wat resulteert in een aandeel voor deze categorie van 6%. Door deze verschuiving wordt het beoogde aandeel voor de categorie goedkoop en middelduur niet behaald.

Categorie	huur	koop	aantal	aandeel
Goedkoop	87	-	87	17%
Middelduur	34	-	34	6%
Duur	-	404	404	77%
Aantal	121	404	525	100%

Tabel 5. Verdeling woningcategorieën op basis van geadviseerde VON-prijzen

4. Aanpassing koopgrenzen

Gelet op de geadviseerde VON-prijs per woningtype geldt dat beleidsmatige VON-prijsgrenzen voor de onderzochte categorieën goedkoop en middelduur niet op elkaar aansluiten. Dit betekent dat binnen de gehanteerde beleidsmatige koop- en huurgrenzen voor de onderzochte woningbouwtypologieën met bijbehorende productkenmerken het beoogde aandeel goedkoop en middelduur niet meer gerealiseerd kan worden.

Dit wordt veroorzaakt door de enorme stijging van de woningprijzen in de afgelopen twee jaar. De belangrijkste verklaring voor deze waardeinstijging heeft te maken met de grote krapte op de Zwolse woningmarkt. Dit is onder meer terug te zien in de stevige overboden bedragen (verschil tussen vraag en verkoopprijs).

In 2020 is het woonprogramma inclusief categorieën met bijhorende prijzen voor Breezicht Noord vastgesteld. Deze vastgestelde prijzen zijn in de tussentijd gecorrigeerd met het CPI-indexcijfer wat leidde tot een lichte stijging van de prijsgrenzen. Deze lichte stijging staat niet in verhouding met de algemene stijging van de woningprijzen in Zwolle. De afgelopen twee jaar zijn de woningprijzen in Zwolle extreem gestegen. Volgens cijfers van de NVM was alleen al de gemiddelde waardeinstijging in Zwolle tussen Q3 2020 en Q3 2021 ca. 15,8%. De verwachting is dat de komende periode de woningprijzen blijven stijgen en dat deze trend blijft aanhouden. Recent publiceerde Calcasa een rapport waarin werd geconcludeerd dat de gemiddelde woningprijs in Zwolle met €200,- tot € 250,- per dag stijgt.

Een oplossing voor het (deels) behalen van de beoogde aandelen goedkoop en middelduur is een bijstelling van de gehanteerde prijsgrenzen bij de behorende categorieën. Bovendien kan hierdoor beter aangesloten worden op de huidige marktsituatie. De afgelopen twee jaar heeft de praktijk laten zien dat de huidige woningmarkt de getroffen maatregelen voor het betaalbaar houden van diverse woningtypen heeft ingehaald.

Voor een eventuele bijstelling is geanalyseerd wat omliggende gemeenten in de omgeving van Zwolle voor prijsgrenzen hanteren. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van openbare bronnen waardoor niet alle referentiegemeenten meegenomen zijn en het overzicht niet volledig is. Tevens bestaat een risico dat de prijzen tussentijds zijn geactualiseerd waarvan dit besluit niet openbaar is gemaakt. Het merendeel van de gehanteerde documenten zijn afkomstig uit 2020. De verwachting is dat de gehanteerde prijsgrenzen daarom niet meer passend zijn bij de huidige marktontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de prijzen met bijbehorende categorieën die openbaar zijn.

Gemeente	Goedkoop	Middelduur -1	Middelduur -2
Kampen	< 225.000	n.v.t.	< 350.000
Hattem	< 210.000	< 260.000	< 320.000
Dalfsen	< 200.000	< 275.000	< 350.000
Meppel	< 200.000	n.v.t.	< 320.000
Epe	< 200.000	n.v.t.	< 275.000
Groningen	< 200.000	n.v.t.	< 310.000
Emmen	< 250.000	n.v.t.	< 350.000
Hengelo	< 250.000	n.v.t.	n.v.t.
Nijmegen	< 220.000	< 280.000	n.v.t.
Gemiddelde	< 217.000	< 271.700	< 325.000

Tabel 6. Overzicht prijssegment referentiegemeenten

Tabel 6 geeft weer dat de gemeente Zwolle goed aansluit op het gemiddelde van alle referenties. Voornamelijk de wat kleinere gemeente t.o.v. van Zwolle zoals Hattem, Dalfsen en Emmen tonen aan dat de maximale prijsgrens van middelduur 2 nog wat naar boven bijgesteld kan worden. Desondanks zal deze correctie niet voldoende zijn om het aandeel goedkoop en middelduur in het woonprogramma van Breezicht Noord te

vergroten. Door het ontbreken van openbare informatie is het onduidelijk of andere gemeenten wel voldoende nieuwbouwwoningen realiseren binnen de beoogde prijsgrenzen.

Een andere optie is om de prijsgrens van de categorie goedkoop te koppelen aan de maximale NHG grens en de categorie middelduur te laten vervallen. De NHG grens ontwikkelt zich aan de hand van de gemiddelde woningprijs in Nederland. Dit doet overigens wel afbreuk aan de beleidsmatige gewenste goedkope koopwoningen. Bij de NHG grens moet het gezamenlijk inkomen al rond de € 70.000,- liggen voor een hypotheek.

Bij een aantal gemeenten is het beleid om hun categorie goedkoop/betaalbaar wel te koppelen aan de NHG grens. Tevens koppelt ook de Rijksoverheid de categorie goedkoop (betaalbaar) aan de NHG grens. Deze prijsgrens werd o.a. gehanteerd bij de woningbouwimpuls. In 2022 zal de NHG grens stijgen van € 325.000,- naar € 355.000,-. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd dan komt het bedrag uit op € 376.300,-. Gelet op de geadviseerde prijzen dan zal alleen de betaalbare tussenwoning met een oppervlakte van 90 m² hieronder vallen. Alsnog betekent dit dat het beoogde aandeel goedkoop niet behaald gaat worden. Tenslotte zijn maximale prijsklassen per segment gekoppeld aan een maximale leencapaciteit (per doelgroep). De maximale prijsgrens kan niet constant blijven stijgen. Het verhogen van de prijsklassen per categorie is daardoor maar beperkt mogelijk en zal geen grote bijdrage leveren aan het realiseren van het beoogde aandeel goedkoop en middelduur.

5. Alternatieve maatregelen

De hoogte van de geadviseerde VON-prijzen zijn gebaseerd op de vrije koopwoningmarkt in Zwolle. Middels diverse maatregelen kan een gemeente proberen te voldoen aan het aandeel goedkoop en middelduur. De gemeente Zwolle benoemt in haar beslisnota bijvoorbeeld de volgende instrumenten:

- Stimuleringsmaatregelen: starterslening, over 40 jaar aflossen, overdrachtsbelasting naar 0%, erfpacht/duokoop, koopsubsidie en woonlasten verlagen;
- Beschermende maatregelen: zelfbewoningsclausule bij nieuwbouw, anti-speculatiebeding, beperking op meerwerk en inkomensgrens;
- Gemeentelijk instrumentarium: beleidsregel klein wonen, beleidsregel beleggershuur en flexibel bestemmingsplan.

Bovenstaande maatregelen/instrumenten en hun effectiviteit blijven voor dit onderzoeksvraagstuk buiten beschouwing. Hieronder gaan we in op andere (mogelijke) oplossingen/instrumenten.

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

De gemeente kan ervoor kiezen om de maximale VON-prijs per woningtype vast te leggen. Dit resulteert erin dat de woningprijzen kunstmatig laag zullen liggen en afwijken van de marktconforme woningprijzen. Het voordeel hiervan is dat beoogde maximale VON-prijs bij de categorie behaald wordt. Wel kleven hier een aantal nadelen aan. Voor het behalen van deze lagere VON-prijs zal de gemeente een 'korting' op de grondprijs moeten geven. Een ontwikkelaar zal immers niet gaan ontwikkelen als de totale kosten hoger liggen dan de opbrengsten. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de grondopbrengsten in de gemeentelijke grondexploitatie.

Tabel 7 geeft weer wat de financiële consequenties zijn om een maximale VON-prijs te hanteren zonder dat woningkenmerken veranderen. De financiële gevolgen zijn via de residuele grondwaardeberekening weergegeven.

Bij de residuele berekening worden de totale kosten (BTW en stichtingskosten) in mindering gebracht op de VON-prijs. Het residu wat overblijft is de waarde van de grond. Bij de 1^e woning is uitgegaan van een tussenwoning van 90 m² GBO met een marktconforme VON-prijs van € 350.000,-. Bij de 2^e woning is uitgegaan van dezelfde woning maar dan met een kunstmatige prijs van € 218.000,-. Voor beide woningen zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd voor het bepalen van de totale kosten per woning.

- BTW: 21%
- Bouwkosten: € 1.189,- per m² BVO
- Bijkomende kosten: 17% over de bouwkosten
- Algemene kosten: 4% over de bouwkosten en bijkomende kosten
- Winst en risico: 6% van de marktconforme VON-prijs exclusief BTW (ontwikkelomzet)

Type	Tussenwoning	Tussenwoning
m ² GBO	90	90
m ² kavel	120	120
VON-prijs	350.000	218.000
Ontwikkelomzet	289.256	180.165
Bouwkosten	142.680	142.680
Bijkomende kosten	24.256	24.256
Algemene kosten	6.677	6.677
Winst & Risico	17.355	17.355
Totale stichtingskosten	190.968	190.968
Grondwaarde	98.288	-10.803

Tabel 7. Voorbeeldberekening grondwaarde bij marktconforme en maximale VON-prijs

Bij een maximale VON-prijs van € 218.000,- ontstaat er een negatieve grondopbrengst van ca. € 10.800,- terwijl bij een marktconforme VON-prijs van € 350.000,- een positieve grondopbrengst van ca. € 98.000,- ontstaat. In dit voorbeeld zal de gemeente bij een maximale VON-prijs van € 218.000,- een financiële bijdrage moeten betalen aan de ontwikkelaar.

Gelet op de regels m.b.t. ongeoorloofd staatsteun is het nog maar de vraag of een gemeente zomaar korting mag geven op de grondprijs. Grondverkoop onder de marktwaarde (VON-prijs) van een woning is juridisch niet toegestaan. Tenslotte profiteert de 1^e verkoper alleen van deze methode. Immers, de vrije marktprijs ligt veel hoger dan de gemaximaliseerde VON-prijs. Bij een toekomstige verkoop profiteert de 1^e koper van deze waardeestijging, want de woning zal tegen een marktconform bedrag verkocht gaan worden. Daarnaast zal de woning ook uit de voorraad van de desbetreffende categorie verdwijnen aangezien de marktwaarde boven deze categorie komt te liggen.

Veel gemeenten nemen daarom bij grondverkoop voor goedkopere woningen contractueel een zelfbewoningsplicht op voor de 1^e koper. Dit verplicht de 1^e koper om een aantal jaren te wonen in de woning. De praktijk geeft weer dat dit lastig te handhaven is. Het komt regelmatig voor dat de 1^e koper de woning binnen de vastgestelde termijn wil verkopen omdat ze gedwongen worden om te verhuizen. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn werk in een andere regio, baan verloren, verslechtering financiële situatie of een scheiding. Diverse rechtelijke uitspraken tonen dan ook aan dat gemeenten veelal geen aanspraak kunnen maken op de overtreding van een zelfbewoningsplicht. Tevens zijn verschillende juristen van mening dat de overheid deze (zelfbewonings)plicht niet mag opleggen. Sociaaleconomische doelstellingen zijn geen grondslag om zomaar inbreuk te doen op het eigendomsrecht. Verder is de zelfbewoningsplicht een kortetermijnoplossing. Mocht de termijn zijn verlopen dan heeft de 1^e koper alsnog de vrijheid om de woning tegen een marktconforme prijs te verkopen. Het resultaat is dat (met enige vertraging) de woning alsnog uit de desbetreffende categorie verdwijnt waarvoor het is gebouwd.

5.2. Erfpacht

In een poging om woningen betaalbaar te maken is erfpacht één van de instrumenten die veelal genoemd wordt. Indien de gemeenten de gronden in bezit heeft bestaat de optie om deze in erfpacht uit te geven. Bij erfpacht gaat de woning (de opstal) naar de koper, maar behoudt de gemeente het grondeigendom. Naast de canon in de akte, kunnen in een erfpacht ook andere voorwaarden worden opgenomen (zie o.a. paragraaf 5.3 terugkoopregeling). Doordat de grond in eigendom blijft van de gemeente, is de grondprijs geen onderdeel meer van de VON-prijs. Hier tegenover staat dat de gemeente jaarlijks een erfpachtcanon ontvangt van de eigenaar van de woning die de grond in erfpacht heeft genomen. Dit resulteert in theorie in een lagere VON-prijs. Tabel 8 geeft een eenvoudige berekening weer wat voor effect het heeft als de woning zonder grond wordt geleverd aan de toekomstige kopers.

Type	Tussenwoning	Tussenwoning
m ² GBO	90	110
m ² kavel	120	130
VON-prijs	350.000	400.000
<i>Ontwikkelomzet</i>	<i>289.256</i>	<i>330.579</i>
Bouwkosten	142.680	174.387
Bijkomende kosten	24.256	29.646
Algemene kosten	6.677	8.161
Winst & Risico	17.355	19.835
<i>Totale stichtingskosten</i>	<i>190.968</i>	<i>232.028</i>
Grondwaarde	98.288	98.550
VON-prijs exclusief grond	251.712	301.450

Tabel 8. Voorbeeldberekening bepaling VON-prijs exclusief grond

Voor het bepalen van de grondwaarde per woningtype wordt de residuele grondwaardeberekening gehanteerd. De totale kosten (BTW en stichtingskosten) worden in mindering gebracht op de VON-prijs. Daarmee bedraagt de grondprijs voor een tussenwoning met een 90 m² GBO ca. € 98.000,-. Vervolgens wordt voor het bepalen van VON-prijs exclusief grond de grondprijs in mindering gebracht op de VON-prijs. Dit resulteert in een VON-prijs van ca. € 252.000,-.

Toch kleven een aantal nadelen aan het uitgeven van gronden in erfpacht. De gemeente zal forst moeten investeringen in de ambtelijke capaciteit omdat het ambtelijk apparaat ingericht moet worden op deze erfpachtconstructie. Dit zal tot een verhoging van de gemeentelijke apparaatskosten leiden. Verder is het onduidelijk wat de gemeentelijke apparaatskosten hiervan zullen zijn op de langere termijn. Een ander nadeel heeft te maken dat de hoogte van de erfpachtcanon invloed heeft op de hoogte van het hypotheekbedrag. De hoogte van het hypotheekbedrag wordt verlaagd naarmate de hoogte van de canon toeneemt. Hierdoor bestaat een risico dat de hoogte van het hypotheekbedrag niet overeenkomt met de VON-prijs van de woning. Een koper zal dan meer eigen geld moeten inbrengen.

5.3. Terugkoopregeling

Met een terugkoopregeling kan de gemeente een woning goedkoper aanbieden. Dit komt doordat de gemeente een aanzienlijke korting geeft aan de koper van de woning. Bij verkoop wordt de winst of verlies gedeeld, of er geldt een terugkooplicht. Bij een terugkooplicht komt in het geval van verkoop de woning weer in bezit van de gemeente. Vervolgens kan de gemeente de woning weer verkopen tegen de maximale VON-prijs per categorie.

De gemeente Ede heeft recent besloten zelf middels koopgarant goedkope koopwoningen op de markt te brengen. In dit 'Edese model' wordt de grond waar de woning op staat via een eeuwigdurende erfpacht met een eenmalige afkoopsom geleverd aan de koper. Als de koper de woning na verloop van tijd wil verkopen, koopt de gemeente deze woning tegen een voor afgesproken bedrag weer terug. Vervolgens wordt de woning door de gemeente weer opnieuw aangeboden met "korting" aan een volgende koper uit de doelgroep. Voordeel is een blijvende beschikbaarheid voor de doelgroep en er is geen sprake speculatie.

Het grote nadeel van een terugkoopregeling zijn de extra uitvoeringskosten voor het gemeentelijke apparaat rondom de administratie en woningtoewijzing. In het geval van het 'Edese' voorbeeld valt hier de extra administratie voor het erfpacht ook nog onder. Ook voor de woonconsument (koper van de woning) zit hier een nadeel aan. De koper profiteert niet (of amper) van een waardestijging van de woning waardoor er ook geen vermogensopbouw is. De 'overwaarde' van deze woning kan niet meegenomen worden bij een volgende koopwoning. Dit is vergelijkbaar als met huren van een huurwoning waarbij de huurder ook niet kan profiteren van de waardestijging van de (huur)woning.

Verder zijn er nog een hoop onzekerheden hoe men om moet gaan met investeringen die een koper (woningeigenaar) doet die leiden tot een stijging van de woningwaarde. Mits dit planologisch mogelijk is dan kunnen huiseigenaren m² GBO toevoegen aan hun woning doormiddel van een verbouwing. Ook een nieuwe keuken of badkamer leidt tot een stijging van de woningprijs. Tevens zullen niet alle investeringen in de woning leiden tot een waardestijging. Dit kan bij een eventuele verrekening voor een hoop discussie zorgen.

Tenslotte loopt de gemeente een risico bij verslechtering van de woningmarkt. Zoals eerder beschreven blijven de woningprijzen doorstijgen en is het de verwachting dat dit op (korte) termijn niet gaat veranderen. Juist bij stijgende woningprijzen kan een terugkoopregeling een geschikt instrument zijn. Op het moment dat de woningprijzen (flink) gaan dalen dan loopt de gemeente een financieel risico bij dit instrument. Er bestaat een kans dat de afgesproken terugkoopprijs hoger ligt dan de vrije marktprijs. De gemeente is verplicht de woning tegen de afgesproken prijs terug te kopen. Wanneer de gemeente vervolgens de woning weer op de markt wil zetten en de kans op een succesvolle verkoop wil vergroten dan zal naar alle waarschijnlijk de prijs van de woning aangepast moeten worden aan de markt. Hierdoor zal de gemeente de woning deels financieel moeten afwaarderen om aansluiting te krijgen met de situatie op de woningmarkt.

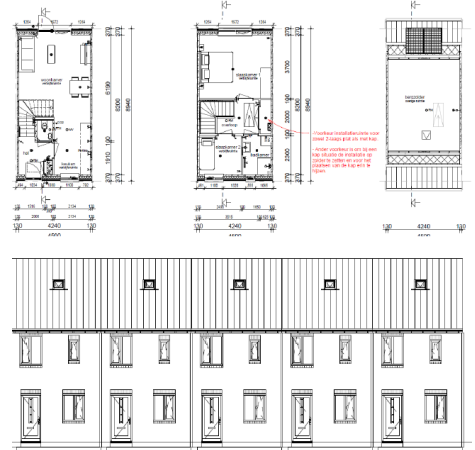
5.4. Verkleining of aanpassing woonproduct

Een laatste maatregel is verkleining of aanpassing van het woonproduct. Het voordeel van het verkleinen of aanpassen van het woonproduct is dat naar verwachting de VON-prijs bij een volgende koper nog steeds binnen de beoogde categorie valt.

Kleinere woning

De tussenwoning zal kleiner gemaakt kunnen worden om beter te voldoen aan de beoogde prijsklassen.

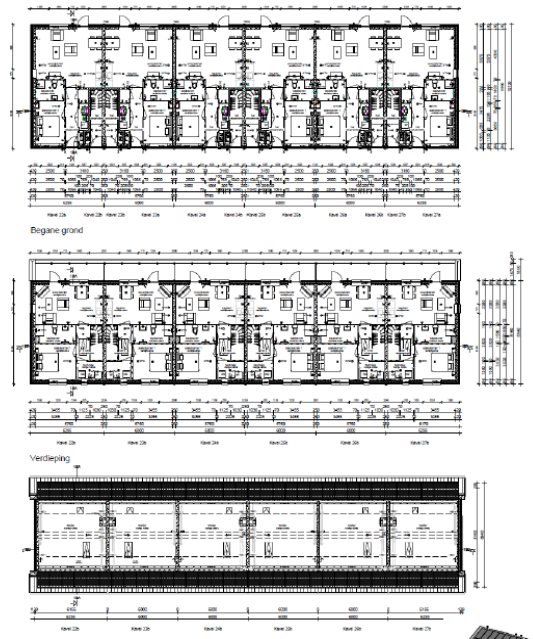
Een geschikte referentie hiervoor is een tussenwoning van 75 m² GBO groot met een beukmaat van 4,2 meter. Deze woning beschikt over een begane grond, 1^e verdieping en zolder. De woning beschikt verder over twee slaapkamers. Deze woning is voornamelijk geschikt voor starters. Wat tevens ook direct een nadeel is want mogelijk sluit deze woning niet voldoende aan op de behoefte van andere doelgroepen die binnen dezelfde prijsklasse vallen.



De VON-prijs van dit product wordt voor Breezicht Noord geschat op € 300.000,- tot € 310.000,-. De prijsklasse valt daardoor binnen het segment middelduur (2). Doordat het aanbod van kleine woningen (< 80 m² GBO) in Zwolle minimaal is ligt de gemiddelde m² prijs voor dit soort woningtype hoog. Een andere beperking van dit product is de afwezigheid van een derde slaapkamer en het beperkt aantal m² GBO.

Aanpassing product

Een optie kan zijn het realiseren van een beneden- en bovenwoning (hierna te noemen Bebo). Dit product wijkt af van de woonproducten die in de verkavelingstekening zijn opgenomen. Het betreft hier een Bebo van ca. 55 m² GBO met een geschatte VON-prijs van € 250.000,-. De benedenwoning heeft de beschikking over een tuin waardoor het de verwachting is dat deze prijs wat hoger komt te liggen. Het voordeel van dit woonproduct is dat verschillende doelgroepen hiermee bediend kunnen worden. Denk aan starters en senioren. Het nadeel van dit product is het beperkt aantal m² GBO en de beschikking over 1 slaapkamer.



6. Conclusies

De stevige stijging van de woningprijzen in Zwolle resulteert erin dat het beoogde aandeel goedkoop en middelduur niet behaald gaan worden. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de VON-prijzen. De verwachting is dat deze trend de komende periode blijft doorzetten waardoor woningen elke dag duurder worden. Het aspect 'tijd' is daardoor een belangrijke factor in de ontwikkeling van Breezicht Noord. Vertraging in bijvoorbeeld de plan- of besluitvorming leiden tot alsmat hogere woningprijzen. De afgelopen twee jaar toont aan dat de marktomstandigheden de getroffen maatregelen vanuit de gemeente Zwolle hebben ingehaald. Daarom wordt de gemeente Zwolle geadviseerd om (eventuele) vertraging in het proces zoveel mogelijk te voorkomen en zo snel mogelijk te starten met de ontwikkeling van Breezicht Noord.

Op basis van de huidige marktomstandigheden lijkt het verkleinen of aanpassen van het woonproduct voor Breezicht Noord de meest realistische oplossingsrichting. De marktconforme woningprijzen bepalen hierdoor uiteindelijk de grootte van de woning en/of het woonproduct. Het is nog de vraag in hoeverre dit soort producten toekomstbestendig zijn. De kans bestaat dat deze woonproducten over 10/15 jaar niet meer aansluiten op de behoefte van de woonconsument. Dit wordt o.a. veroorzaakt door een veranderende woningmarkt en veranderende demografische opbouw.

Mocht de voorkeur niet liggen bij het aanpassen van het woonproduct dan is het advies om erfpacht in combinatie met een terugkoopregeling nader te onderzoeken. Het voordeel is dat de gemeente de woningen goedkoper op de markt kan zetten zonder dat het risico bestaat dat alleen de 1^e koper profiteert van een waardestijging. Mocht de 1^e koper de woning willen verkopen dan wordt het verplicht om tegen een voor afgesproken prijs terug te verkopen aan de gemeente. Vervolgens kan de gemeente deze woning weer tegen een lagere prijs op de markt zetten. Zoals eerder geschetst kleven hier ook een aantal nadelen en risico's aan voor de gemeente Zwolle en de koper. Geadviseerd wordt om dit dan ook nader te onderzoeken om een beter beeld te krijgen van deze voor- en nadelen.

Korting geven op de woning om de woningprijs kunstmatig laag te houden lijkt de minst geschikte oplossing voor de gemeente Zwolle. Dit betreft geen duurzame oplossing voor de langere termijn en alleen de 1^e koper profiteert hiervan. Bij een toekomstige verkoop dan zal de woning tegen een marktconforme prijs verkocht worden waardoor de woning verdwijnt uit de categorie waarvoor het oorspronkelijk bestemd was. Tevens profiteert alleen de 1^e koper van deze hoge overwaarde (verschil aankoopprijs minus verkoopprijs) terwijl de gemeente door deze 'keuze' grondopbrengsten is misgelopen bij de grondverkoop. Tenslotte zitten er ook beperkingen op het geven van een korting op de woning. Door de stijgende bouwkosten kan de gemeente in veel gevallen geen volledige korting meer geven op de woning om te voldoen aan de maximale VON-prijs per categorie. De voorbeeldberekening in tabel 5 (paragraaf 5.1) toont aan dat een negatieve grondwaarde ontstaat op het moment dat gerekend wordt met een maximale VON-prijs. De gemeente kan in dit voorbeeld geen korting op de grondprijs geven om de VON-prijs te verlagen en zal zelfs een financieel bijdrage moeten betalen aan de ontwikkelaar.