

## Kaders en Randvoorwaarden

Datum	8 februari 2024	Van	Heijmans
Onderwerp	Woningbouwprogramma Tabaksteeg Zuid		Schoonderbeek Osinga

---

Aan: Gemeenteraad Leusden

---

Beste raadsleden,

Tabaksteeg Zuid heeft de potentie om een prachtige wijk te worden voor een brede doelgroep waarmee het een significante bijdrage levert in het oplossen van de woningnood in Leusden. Graag werken we met elkaar aan een passende invulling hiervoor. Wij onderschrijven volledig het doel dat **Tabaksteeg Zuid nu én in de toekomst een gezonde, duurzame en betaalbare wijk zal zijn.**

Allereerst veel lof voor de kaders en randvoorwaarden die nu voorliggen. Ambities, eisen, wensen van vele stakeholders en woningzoekers weten te vatten in een veelbesproken stuk, dat is geen makkelijke opgave! Voor een groot deel kunnen we ons vinden in de voorliggende kaders en randvoorwaarden. **Er is echter één essentieel onderdeel die niet bijdraagt aan het doel dat we met elkaar hebben voor Tabaksteeg Zuid: het woningbouwprogramma.**

De betaalbaarheidscategorieën (30% sociaal, 37% betaalbaar, 33% vrije sector) vormen een belangrijk uitgangspunt. Deze categorieën zijn goed te begrijpen en dragen bij aan de ambitie van een betaalbare wijk. Onze ambitie is om de betaalbaarheid niet alleen voor nu te realiseren, maar ook toekomstbestendig te laten zijn. Wat daarbij heel belangrijk is, is wát voor woningen je hiervoor gaat maken. Hieronder kort ons advies aan u dat we vervolgens verder toelichten:

- **Zorg dat de kwalitatieve en kwantitatieve eisen van de woningen aansluiten bij de (markt)waarde van de woningen**
- **Zorg voor flexibiliteit richting de toekomst zodat er ingespeeld kan worden op veranderingen in woonbehoefte en woon- en samenlevingsvormen.**

Hieronder leggen we graag uit waarom deze uitgangspunten essentieel zijn om tot een wijk te komen die nu én in de toekomst betaalbaar is.

### A. Toelichting

De eisen die in de Kaders & Randvoorwaarden aan de woningen worden gesteld, vooral in het sociale en betaalbare segment, passen niet bij de marktwaarde van de woningen. Dit heeft een aantal consequenties:

- a) De eerste koper van de nieuwe woning zal flink worden gesubsidieerd. Deze koopt de woning onder marktwaarde en zal de woning wanneer hij/zij gaat verhuizen (dit kan met noodgrepen

als een anti-speculatie-beding worden opgerekt tot bijv. 10 jaar) tegen marktwaarde verkopen.

- b) Dit zorgt er voor dat die woning, die dan wél voor de marktwaarde wordt verkocht, niet meer betaalbaar is. Dus na ca. 10 jaar zal een groot deel van het 'betaalbare segment' in Tabaksteeg Zuid niet meer betaalbaar zijn.
- c) Het gat tussen de verkoopprijs en de marktwaarde zal ervoor zorgen dat er minder, geen of zelfs negatieve waarde voor de grond onder de woning overblijft. Woningen met een structureel te lage/negatieve grondwaarde resulteert in een financieel onhaalbaar Tabaksteeg Zuid.

## B. Berekening

Hieronder als voorbeeld kort omschreven hoe dit voor één woningtype er uit ziet. Let op: dit geldt voor meerdere woningtypes in het sociale én betaalbare segment.

- In de Kaders en Randvoorwaarden worden appartementen in het betaalbare segment voorgeschreven met een maximale VON-prijs van €275.000,-
- Dit moet een appartement zijn van minimaal 75 m<sup>2</sup>.
- Daarnaast moet de woning voldoen aan alle andere ambities die worden gesteld. Zo moet de woning voldoen aan een aantal bovenwettelijke eisen, zoals Nul op de Meter en Groen Groeit Mee.
- Qua marktwaarde zou een energieneutraal nieuwbouwappartement in Leusden vandaag meer dan €5000,-/m<sup>2</sup> zijn (de K&R schrijft een max voor van €3667,-/m<sup>2</sup>). De marktwaarde zou daarmee rond de €375.000,- uitkomen. Of omgekeerd geredeneerd, gevraagd wordt om 75 m<sup>2</sup> te realiseren voor een prijs waarvoor momenteel appartementen van 50 m<sup>2</sup> verkocht worden Er moet 50% meer m<sup>2</sup> woonoppervlakte gerealiseerd worden.
- Dit betekent een gat van ca. €100.000,- incl btw (€275.000,- minus €375.000,-
- De eerste koper heeft na 10 jaar ca €100.000,- winst De woning is na 10 jaar €100.000,- duurder (excl. 'reguliere' prijsstijging van de woning).
- Het verschil van de €100.000,- (€82.000,- excl btw) betekent tevens dat de grondwaarde voor het appartement met dit bedrag naar beneden gaat. Gemiddeld heeft een vergelijkbaar appartement een grondwaarde van ca. €50.000,-. Verrekend met de €82.000,- betekent dit een negatieve grondwaarde van 32.000,-.
- Wat betekent dit? De grondwaarde wordt gebruikt om grond aan te kopen (van o.a. Stichting de Boom), bouwrijp te maken, woonrijp te maken, groenvoorzieningen, water, etc. aan te leggen. Een negatieve grondwaarde betekent dus dat de grond niet aangekocht kan worden en het gebied niet ingericht. Kortom: de woning komt er niet.

Bovenstaande principe geldt voor meerdere woningtypes in het betaalbare segment!

Tevens willen wij graag een zorg uitspreken over het sociale segment. Ook hierbij geldt dat de kwalitatieve en kwantitatieve eisen van de woningen niet overeenkomen met wat in onze ervaring nu door corporaties afgenomen kan worden. Dit geldt met name voor het grondgebonden programma. De uiteenzetting hierboven geldt daarmee uiteraard ook voor dit segment.

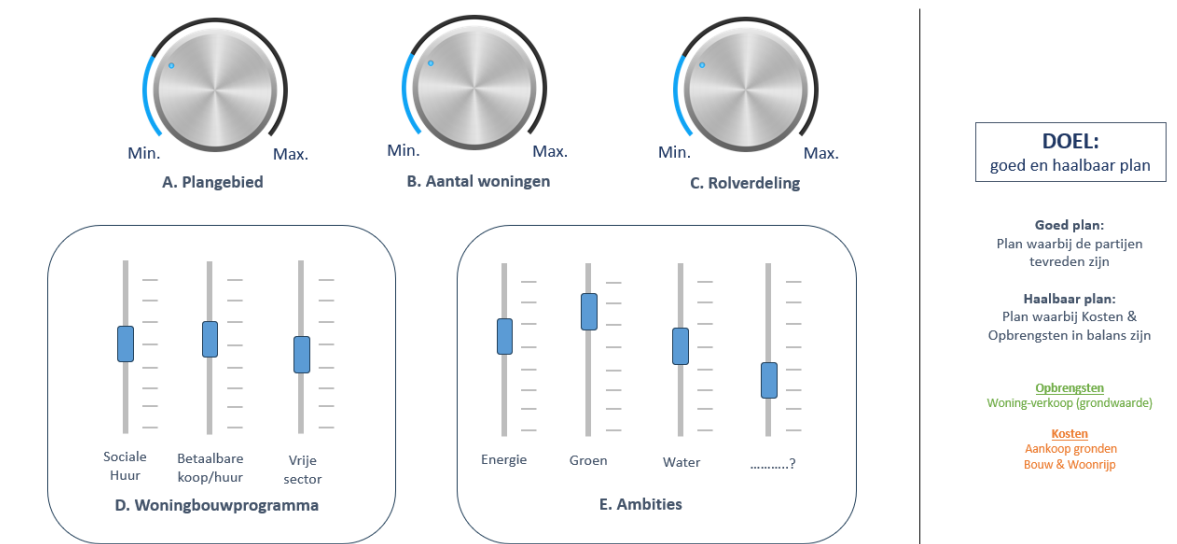
## C. Landelijke eisen

Opvallend voor de ontwikkeling Tabaksteeg Zuid is het volgende: vergeleken met de wettelijke landelijke eisen zijn er twee conclusies te trekken:

- De gemeente is strenger dan landelijke wetgeving op gebied van ambities welke landen in kwalitatieve eisen zoals duurzaamheid, bijvoorbeeld Nul op de Meter, Convenant Duurzaam Bouwen en Groen Groeit Mee. Dit zijn begrijpelijke ambities, echter:
- De gemeente stelt daar niet méér, maar juist *minder* financiële ruimte voor door óók strenger dan landelijke wetgeving te zijn op de maximale VON-prijzen of minimale eisen qua omvang woningen.

We wijzen u graag op het eerder gedeelde mengpaneel, waaruit duidelijk wordt dat alles met elkaar te maken heeft. Oplossing voor bovenstaande is om toe te staan dat bij bovenwettelijke ambities de kosten daarvan mogen worden opgeteld bij de VON-prijs, zoals de Rijksoverheid landelijk heeft besloten bij de Nationale Hypotheek Garantie wanneer er energiebesparende maatregelen worden toegepast. Dit is een realistische afweging, immers: een beter energielabel zorgt voor lagere maandlasten.

## MENGPANEEL TABAKSTEEG ZUID



## D. Toekomstige ontwikkelingen

De opgenomen tabel (bijlage F kwalitatieve kaders woningbouw) is naar onze mening te rigide en biedt weinig tot geen mogelijkheid om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt, terwijl in de woningmarkt in de periode van nu tot einde ontwikkeling ongetwijfeld wél wijzigingen zullen optreden. Zeker voor wat betreft de betaalbaarheid. Ook houdt de tabel geen rekening met andere woningtypen en woonvormen (bijvoorbeeld beneden-boven-woningen waar jongeren en senioren samen leven, ipv traditioneel grondgebonden en zogenaamde friends woningen). Deze passen niet in de tabel. Het feit dat de tabel vandaag al niet passend is geeft dit nog grotere zorgen voor de toekomst. Wij zien in veel gemeenten een soortgelijke zorg over betaalbaarheid van woningen en welk product daarbij passend is. Wij zijn als marktpartijen niet uit op het ontwikkelen van een wijk met alleen maar kleine woningen. De tabel ziet toe op het reguleren van het programma, zodat het risico dat er alleen kleine woningen worden gebouwd wordt weggenomen. Wij willen onze zorg uitspreken dat de tabel een ander risico met zich meebrengt, te weten; als een product niet haalbaar is, wordt het überhaupt niet gebouwd! Met de voorgestelde programmering is het evident dat de kosten (grond, bouwkosten, ontwikkelkosten) niet opwegen tegen de opbrengsten, met een negatieve businesscase tot gevolg. Juist omdat dit zo evident is, verwachten wij dat er nieuwe woonvormen gaan ontstaan om in te

spelen op deze problematiek rondom betaalbaarheid. Met het opnemen van de tabel in de huidige vorm is er geen ruimte om met dergelijke innovaties om te gaan zonder af te wijken van de nota van uitgangspunten (en dus een procedure naar de Raad).

## **E. Wat stellen wij voor?**

1. Laat de tabel uit de nota en zorg voor een afspraak tussen gemeente en marktpartijen om over dit punt met elkaar de juiste oplossing te zoeken. Sluit in de kwalitatieve eisen aan bij realistische minimale maten welke matchen met marktconforme prijzen.
2. Hanteer de landelijke eisen voor het prijsplafond van het betaalbare segment. Dus €390.000,- en voeg een realistische tussencategorie in.
3. Volg ook de landelijke lijn in de indexatie van de woningen over de jaren heen.
4. Biedt conform het NHG beleid meer ruimte in de VON-prijzen om de bovenwettelijke ambities waar te maken. Zéker als deze ambities een positieve invloed hebben op de maandlasten van de bewoners.
5. Breng flexibiliteit in het programma om richting de toekomst in te kunnen spelen op de woonbehoefte. De ontwikkeling zal ca 10 jaar duren, het enige wat we daarin zeker weten is dat we niet exact kunnen voorspellen hoe de woonbehoefte er dan uit ziet. De vergrijzing alleen al leidt bijvoorbeeld tot de behoefte aan andere samenleefvormen en mantelzorgwoningen.

## **F. Buurgemeenten**

Ter verbreding van de discussie: de in de tabel opgenomen eisen wijken significant af van hetgeen in bijvoorbeeld de gemeente Amersfoort in haar Deltaplan Wonen wordt gehanteerd, zij hanteren 40 m<sup>2</sup> voor sociale woningen en 50m<sup>2</sup> voor middenhuur/betaalbaar. De gemeente Utrecht hanteert in haar actieplan Middenhuur een verfijnder systeem, maar ook daar is de ondergrens 40m<sup>2</sup> respectievelijk 50 m<sup>2</sup>. Ook de gemeente Nijkerk onderkent in haar Woonvisie de problematiek van vereffenen:

niet meer rendabel voor het bedrag van € 200.000 te ontwikkelen. Om te voldoen aan de eis van sociale woningbouw worden deze woningen door de ontwikkelaar afgetopt tot de koopsom van € 200.000, waarmee de prijs kunstmatig laag gehouden wordt. Kopers van deze woningen krijgen hiermee in feite een deel cadeau. En als deze woningen vervolgens tegen een aanzienlijk hoger bedrag worden verkocht, zijn deze in feite aan het sociale koopsegment onttrokken. Wanneer in de toekomst sociale koopwoningen met een maximale aankoopssom van € 200.000 ontwikkeld worden, moet het uitgangspunt hierbij zijn dat deze woningen in verhouding staan tot de marktwaarde. De ontwikkeling van sociale koopwoningen in de vorm van een reguliere eengezinswoning is daarmee niet langer aannemelijk.

De door ons geschetste problematiek is niet nieuw, niet uniek en al langere tijd onderkend, in elk geval in de buurgemeenten. Appel aan u om hier verstandig mee om te gaan zodat we gezamenlijk daadwerkelijk een betaalbare wijk kunnen creëren en niet enkel een papieren werkelijkheid.

## **G. Tot slot**

Wij waarderen deze en eerdere mogelijkheden tot het inbrengen van onze expertise, we zien dat er aan de hand van onze presentatie omtrent het mengpaneel stappen zijn gezet in de juiste richting. De kaders en randvoorwaarden welke momenteel ter beoordeling aan u voor ligt omschrijven een gezonde en duurzame wijk waar wij graag met jullie aan willen werken. Echter het omschreven woningbouwprogramma, de daarbij gestelde ambities en opgelegde maximale verkoopprijzen conflicteren met elkaar op dusdanige wijze dat het project financieel onhaalbaar is. Daarbij is het niet alleen de oplossing om meer huizen toe te voegen, dit omdat er teveel typologieën omschreven worden welke weinig, geen of zelfs een negatieve grondwaarde genereren.

**Wij willen u vragen om in overleg met uw ambtenaren hier een verstandig besluit over te nemen zodat er daadwerkelijk een gezond, duurzaam en betaalbaar Tabaksteeg Zuid ontstaat.**