

Evaluatie Meerwaardebeding Stadshagen

Proces-, Programma- en
Projectmanagement

Datum 27 juni 2023
Onderwerp Evaluatie meerwaardebeding (MWB)

1. Inleiding

In de gemeenteraadsvergadering van 23 mei 2022 is de beslisnota Programmering en betaalbaarheidsaanpak Stadshagen vastgesteld en de motie 'Pilot Meerwaardebeding: uitgangspunten en evaluatiecriteria' aangenomen. Er is afgesproken de uitkomsten van de pilot te evalueren, mede in relatie tot de gemeentebrede Betaalbaarheidsagenda.

Het meerwaardebeding is geïntroduceerd om (ruime) eengezinswoningen die niet meer in de middendure koopcategorie gerealiseerd kunnen worden door de hoge marktwaarde (VON-prijs) met het meerwaardebeding weer in deze prijscategorie te laten vallen. Daarmee zorgen we ervoor dat de woningen bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroep.

Het meerwaardebeding is een maatregel geweest die succesvol was op het juiste moment: er was sprake van een hoogconjunctuur met snel stijgende VON-prijzen en lage rentes. Daarbij is ook een aantal kritisch kanttekening te maken over de werking en effecten van het meerwaardebeding. Mede om die reden wordt het meerwaardebeding niet als stadsbreed instrument geïntroduceerd, maar kan het afhankelijk van de (markt)omstandigheden wel worden overwogen om in te zetten.

Een belangrijk aanvullende afweging daarbij is dat we op dit moment zien dat ontwikkelpartners anticiperen op de actuele woningmarktsituatie met productvernieuwing en -aanpassing passend bij de VON-prijs. Daarnaast wordt in de betaalbaarheidsagenda ingezet op verruiming van het huuraanbod in de betaalbare categorie als belangrijke maatregel om betaalbare woningen te kunnen ontwikkelen en te faciliteren.

2. Pilot meerwaardebeding

Het meerwaardebeding is toegepast bij twee projecten met woningen in de middendure categorie in De Tippe, van ontwikkelaars Dura Vermeer en VanWonen. Voor Dura Vermeer gaat het om een project met 11 woningen in de categorie Middenduur 1. Omdat er in fase 2 van de Tippe verder geen woningen in de Middendure 1 categorie zijn, is besloten om voor ontwikkelaar VanWonen het meerwaardebeding toe te passen bij 35 eengezinswoningen in de categorie Middenduur 2, hier is de inkomensgrens van 1.8 DAEB gehanteerd. Met de inkomensgrens van 1.5x DAEB was het voor kopers niet mogelijk om een woning te kopen in het MD2 segment. Voor deze woningen is ervoor gekozen om de inkomensgrens op 1.8x DAEB te zetten zodat de woningen net gefinancierd konden worden en het project door kon gaan. Nb. Op het moment van schrijven van deze evaluatie is door de hogere hypotheekrente zelfs de MD1 woning niet meer haalbaar met een inkomensgrens van 1.5x DAEB.

Datum

27 juni 2023

Aan middeldure eengezinswoningen blijft veel behoefte. Zonder maatregelen zouden toen de woningen voor de marktwaarde moeten worden verkocht en daarmee waarschijnlijk aan een doelgroep waar deze woningen niet voor bedoeld zijn. Het gevolg hiervan was ook dat de deze woningen in de dure prijsklasse waren beland, waardoor niet aan de afspraak 30/40/30 werd voldaan.

De woningen uit het project van Dura Vermeer zijn getaxeerd op € 325.000,- euro waar deze begrenst zijn op € 277.524,- en hier dan ook voor verkocht zijn. De woningen in het project van Van Wonen zijn getaxeerd op bedragen tussen de € 385.000 en € 420.000,- euro. Deze woningen zijn begrenst op € 346.905,- en zijn voor deze bedragen verkocht.

3. Evaluatie en ervaringen meerwaardebeding

De ervaringen tot op heden met het toepassen van het meerwaardebeding worden hieronder geschetst. Deze ervaringen zijn zowel intern als extern verzameld.

- Alle woningen uit de pilot zijn verkocht. Door het toepassen van het meerwaardebeding op deze twee projecten zijn 46 woningen bij de beoogde doelgroep terecht gekomen. Een doelgroep die deze woningen zonder meerwaardebeding niet had kunnen kopen.
- Het meerwaardebeding heeft in het aan- en verkoopproces veel vragen opgeroepen bij toekomstige kopers met betrekking tot hun financiële positie. Dit is begrijpelijk bij een nieuw product, maar toekomstige kopers zijn uiteindelijk wel blij dat ze een woning kunnen kopen die ze anders niet hadden kunnen kopen.
- Er is / blijft ook sprake van financiële en juridische risico's voor de kopers, die o.a. een verslechtering van de kansen voor doorstroming met zich meebrengt. De meerwaarde moet bij doorstroom (kopen van een nieuwe woning) als eigen geld worden ingebracht. De eventuele hypotheekrente voor dit gedeelte is niet fiscaal aftrekbaar. Daarnaast kan er bij overlijden van de kopers voor de erfgenamen onduidelijkheid ontstaan of er een daadwerkelijke erfenis is of dat er nog een schuld te betalen is.
- Veel hypotheekverstrekkers willen niet meewerken aan het meerwaardebeding, ondanks het positieve advies van de NHG. Grote banken als Rabobank, ING, ABN Amro zijn sceptisch naar financiële instrumenten omdat het een risico met zich mee brengt voor de hypotheekverstrekker. Dit risico richt zich vooral op het terugbetalen van de hypotheek bij verkoop. Uiteindelijk zijn er (op dit moment) 3 hypotheekverstrekkers die wel mee willen werken, waardoor de pilot door kon gaan.
- Het meerwaardebeding was onbekend cq. bracht onbekende regels en effecten met zich mee. Tijdens de verkoopfase zorgde dat voor vragen van kopers bij de ontwikkelaars Dura Vermeer en VanWonen, aan de hand van deze vragen werd het meerwaardebeding tijdens de verkoopfase verder verfijnd.
- Ook zijn er gemeentelijke (interne) afspraken gemaakt over de wijze waarop de opbrengsten van de verkoop van de gronden voor woningen met het meerwaardebeding moeten worden geadministreerd (opbrengsten) en eventuele toekomstige inkomsten.

Datum

27 juni 2023

Vanuit de externe evaluatie en ervaringen komt er een aantal kritische geluiden over de ervaringen en toepassing van het meerwaardebeding. Deze zijn hieronder kort weergegeven:

- De complexiteit en deels niet te voorziene gevolgen (fiscaal/vermogen) dragen niet bij aan de interesse voor woningen met deze regeling. De gevolgen hebben invloed op de toekomstige leencapaciteit. Op dit moment wordt de meerwaarde gezien als fiscaal vermogen en deze moet weer in worden gebracht bij het kopen van een andere woning. Over dit gedeelte hebben de kopers die nu een woning hebben gekocht met het MWB geen recht op hypotheekrente aftrek bij de koop van de volgende woning.
- Ondanks dat de regeling 'NHG-erkend' is, zijn er slechts enkele financiers die een financiering willen verstrekken voor een woning met een dergelijke regeling. Dit geeft een zeer beperkte keuzevrijheid voor de consument.
- De terug te betalen korting is afhankelijk van de woningwaarde op een zeker moment in de toekomst.
- Het taxeren in de toekomst (voor het bepalen van de meerwaarde) is zeer complex, zo niet onmogelijk (door bijvoorbeeld verbouwingen na aankoop van de woning).
- Wat gebeurt er als er zich een schrijnende situatie voordoet zoals overlijden, scheiden etc. hoe wordt er binnen de gemeente omgegaan met deze situaties.

Kort gezegd adviseren de marktpartijen (ontwikkelaars, makelaars, financier, notaris) om het meerwaardebeding niet meer toe te passen, zeker niet met de huidige 'spelregels'. Aanpassing van de spelregels moet in elk geval plaatsvinden op het gebied van het terug te betalen bedrag en de mogelijkheid om tussentijds terug te betalen.

Ook is de pilot met de accountant besproken. Gezien het experimentele karakter van het instrument waren/zijn konden nog niet alle spelregels en de werkwijze vooraf goed uitgedacht worden. Zij stellen voor een mogelijke toekomstige toepassing dat de waardering van de meerwaarde en de werkwijze beter moeten worden onderbouwd.

In de toekomst kan het zo zijn dat de huidige kopers nog een deel van de meerwaarde van de woning met de gemeente moeten verreken. Dat is o.a. afhankelijk van het moment van woningverkoop én de ontwikkeling van de woningwaarde. Dit leidt mogelijk tot een nabetaling van de huidige eigenaren van de meerwaarde. De grondwaarde waarmee de woningen uit de pilot zijn verkocht, waren passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Daarmee heeft de pilot geen negatief financieel effect gehad voor de gemeente.

Ook onder kopers van een woning met het meerwaardebeding, is ook een evaluatie gehouden, overigens met een beperkte respons. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vanuit hen weergegeven.

- Het merendeel van de kopers is tevreden over het meerwaardebeding, aangezien zij hierdoor toch een woning konden aankopen.

Datum

27 juni 2023

- Er was behoefte aan meer en betere informatievoorziening in de verkoop- en aankooporiëntatie, zowel qua werking van het instrument, qua risico's en verplichtingen in de toekomst richting de gemeente.

4. Eindconclusie

Uit de evaluatie blijkt dat het meerwaardebeding ervoor heeft gezorgd dat een bepaalde groep kopers met een inkomensnorm passend (1.5 en 1.8 keer DAEB) bij de prijssegmenten een woning heeft kunnen kopen, waar ze dit anders niet hadden kunnen doen of genoeg moesten nemen met een kleinere woning. Daarmee is het meerwaardebeding doeltreffend geweest.

In de evaluatie zijn ook nadelige effecten van het meerwaardebeding naar voren gekomen. In belangrijke mate betreft dit een fiscaal aspect, dat voor de huidige kopers nadelig kan uitwerken in de toekomst. Dit heeft te maken met de eigen inbreng bij het aankopen van een volgende woning en de hypotheekrente aftrek. Die aftrek mag over het gedeelte van het meerwaardebeding niet gerekend worden. Hierdoor kan er minder geleend worden waarmee doorstroombmogelijkheden worden beperkt en er minder goed een 'wooncarrière kan worden gebouwd'.

Ook vanuit de externe evaluatie met ontwikkelpartners komen kritische geluiden over de ervaringen en toepassing van het meerwaardebeding. Ondanks dat de regeling 'NHG-erkend' is, zijn er slechts enkele financiers die een financiering willen verstrekken voor een woning met een dergelijke regeling. Dit geeft een zeer beperkte keuzevrijheid voor de consument en een verkooprisico voor ontwikkelaars. Het taxeren in de toekomst (voor het bepalen van de meerwaarde) is zeer complex, zo niet onmogelijk (door bijvoorbeeld verbouwingen na aankoop van de woning).

Het belangrijkste argument waardoor we afzien van een op voorhand structurele implementatie is het feit dat de maatregel met name doeltreffend is in een woningmarkt waar sprake is van hoogconjunctuur. Op het moment van de pilot was dit het geval echter op dit moment zitten we in een andere woningmarktsituatie. Daarin zien we dat ontwikkelpartners anticiperen op de woningmarktsituatie met productvernieuwing en -aanpassing passend bij de VON prijs. Daarnaast hebben we in de betaalbaarheidsagenda 2022 ingezet op verruiming van het huuraanbod in de betaalbare categorie als belangrijke maatregel om betaalbare woningen te kunnen ontwikkelen en te faciliteren.

Het meerwaardebeding is daarmee een maatregel binnen de woningmarkt geweest die succesvol was op het juiste moment (hoogconjunctuur) die we mogelijk ook in de toekomst opnieuw in kunnen zetten in publieke gebiedsontwikkelingen waarbij we de aandachtspunten uit de evaluatie ter harte nemen. Op voorhand exact aangeven wanneer het meerwaardebeding kan worden ingezet is complex en is vooral afhankelijk van de conjunctuur. Ten tijde van de pilot was er sprake van zeer snel stijgende VON-prijzen, gecombineerd met zeer lage rentes voor woningfinanciering. Dat zijn in elk geval omstandigheden (randvoorwaarden) waarin het MWB kan worden overwogen om in te zetten.

Datum

27 juni 2023

Vanuit het rijk is diverse wetgeving (o.a wet Versterken regie op Volkshuisvesting) in voorbereiding die de gemeente meer mogelijkheden biedt om gebiedsgericht sturing te geven aan het faciliteren van betaalbare woningen en sturing op doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn. Lokaal bereiden we ons voor om hier uitwerking aan te geven. Het vastleggen van richtinggevende regels in een huisvestingsverordening is een eerste stap hierin.

Datum

27 juni 2023

Bijlage 1: Achtergronden en uitgangspunten meerwaardebeding

Het meerwaardebeding draagt bij aan het betaalbaar houden van woningen voor eerste kopers door een “korting” op de marktwaarde te verstrekken. Wanneer de eerste koper de woning binnen een bepaalde periode verkoopt aan een volgende eigenaar moet de “korting” terugbetaald worden aan de gemeente Zwolle. Het NHG heeft ingestemd met de regels gekoppeld aan het meerwaardebeding zoals opgesteld door de gemeente Zwolle. Dit is belangrijk vanwege het verkrijgen van een hypotheek met NHG. Bij een hypotheek met NHG krijgen de kopers een lagere hypotheekrente en worden de risico's van het niet terug kunnen betalen van de hypotheek gedekt door de NHG. Hierdoor wordt het risicoprofiel voor financiers beperkt.

Uitgangspunten pilot meerwaardebeding

- De pilot wordt toegepast op een beperkt aantal woningen (ca. 50) in De Tippe zoals die geprogrammeerd zijn.
- Het betreffen woningen in de middenduur categorie (ruime gezinswoningen).
- De grondwaarde bij verkoop die bij deze woningen horen, vallen binnen de financiële kaders van de grondprijzennota (risico staatsteun).
- De doelgroep voor deze woningen is / zijn kopers met een inkomensgrens tot 1.5x DAEB, zijnde €67.521 (index 2022). Daarmee wordt de woning bereikbaar en beschikbaar voor een doelgroep voor wie het in de huidige (woning)marktmoeilijk is om een woning te vinden.
- De termijn voor de toepassing van het meerwaardebeding in de pilot in elk geval ingezet voor de eerste koper.
- De meerwaarde ('korting') per woning wordt bepaald aan de hand van een taxatie van de woning. Daarmee wordt de meerwaarde bepaald aan de hand van de getaxeerde waarde minus de prijsgrens uit de middenduur categorie.
- De korting wordt gedurende de looptijd van 15 jaar niet afgebouwd. Hiermee wordt in elk geval voor de pilot fase het financiële effect (minder inkomsten) beperkt en aan de voorkant de toekomstige koper niet te subsidiëren.
- Een zgn. 'kettingbeding' bij doorverkoop aan doelgroep 1,5 x DAEB vanuit bestaand planologisch instrumentarium (bestemmingsplan en ontbreken doelgroepenverordening) is niet mogelijk. Een doorlopend meerwaardebeding (kettingbeding) is complex en vraagt een rol / toetsing van de gemeente gedurende de periode van de looptijd. Daarmee beperkt het ook de mogelijkheden voor de eerste koper wanneer deze besluit de woning te verkopen, aangezien ook moet worden gewaarborgd dat de 2e koper valt in de doelgroep met een inkomensgrens van 1.5x DAEB