



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	880787
Onderwerp	Indexering betaalbaar programma Baarnsche Zoom
Besluit in raad	24 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Veldhuizen
Naam steller	Mariëlle Jansen
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde besispunten:

1. De maximale koopprijzen voor het betaalbare programma in de Baarnsche Zoom te indexeren vanaf 2021 op basis van de consumentenprijsindex.

Samenvatting van het voorstel

De aanbesteding voor de verkoop van de gronden in de Baarnsche Zoom loopt momenteel. Een aantal ontwikkelaars heeft aangegeven niet in te schrijven als de woningprijzen van de woningen uit het betaalbare programma (maximaal € 235.000, € 300.000 en middenhuur tot €950 per maand) niet worden geïndexeerd. Het bouwen van een woning is de afgelopen jaren veel duurder geworden door de inflatie, waardoor de vastgestelde prijzen niet meer marktconform zijn. Voorstel is nu om deze prijzen alsnog te indexeren vanaf 2021.

Aanleiding

Al in 2018 is gestart met de voorbereidingen voor de aanbesteding voor de verkoop van de gronden in de Baarnsche Zoom. Sindsdien zijn er verschillende besluiten genomen die nodig waren om te kunnen starten met de aanbesteding, in 2022. Van de geïnteresseerde partijen zijn er vijf geselecteerd die mogen inschrijven. Wij vragen van die partijen om hun visie op het Ruimtelijk Kader Baarnsche Zoom te geven en om een grondbod te doen.

Een aantal ontwikkelaars heeft tijdens de inlichtingenrondes aangegeven vanwege het woningbouwprogramma niet in te schrijven, omdat de woningprijzen die daarmee zijn vastgesteld, niet kunnen worden geïndexeerd. Door de inflatie van de afgelopen jaren en de sterke stijging van de bouwkosten is het sinds 2021 veel duurder geworden om een woning te bouwen. De maximale verkoopprijzen van de betaalbare woningen zijn niet meegestegen.

De indexering is op dit moment niet mogelijk omdat op 24 maart 2021 de gemeenteraad voor een deel van het woningbouwprogramma voor de Baarnsche Zoom maximale verkoopprijzen heeft [vastgesteld](#). Dit deel betreft het betaalbare programma en ziet er als volgt uit:

- a. Minimaal 100 sociale huurwoningen;
- b. Circa 50 middeldure huurwoningen tot € 950 per maand;
- c. Minimaal 50 koopwoningen tot € 235.000;
- d. Minimaal 50 koopwoningen tot € 300.000.

Dit programma heeft als basis de Visie Wonen 2016 en de herijking in 2019. De maximale prijzen zijn passend bij die tijd. Voor indexering van de genoemde koopprijzen is geen aanknopingspunt te vinden, zoals ook gemeld in de informatiebrief van september 2023.

Beoogd effect



Met dit voorstel wordt een marktconforme situatie geschapen voor de ontwikkelaars zonder afbreuk te doen aan de behoefte aan betaalbare woningen. Door te indexeren wordt de kans dat partijen gaan inschrijven weer reëel en komt er weer voortgang in het project.

Argumenten

Prijsstijgingen over de jaren

Het is inherent aan ruimtelijke ontwikkelingen dat prijspeilen wijzigen tijdens de lange looptijden van de bijbehorende procedures, zo ook bij de Baarnsche Zoom. Mogelijk wordt de wijk in 2036 afgerond. Dat is 20 jaar na de Visie Wonen 2016. Wordt geen indexering toegepast, dan gelden de in 2021 vastgestelde prijzen nog steeds. Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 zijn de bouwkosten met 9% gestegen. In 2024 zal er een verschil zijn van ruim 13% ten opzichte van 2021.

Het nieuwe volkshuisvestingsprogramma, dat de raad in november 2023 heeft vastgesteld, staat - in tegenstelling tot de Visie Wonen - wel een indexering toe, en wel op basis van de CPI. De jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor de inflatie en wordt jaarlijks afgegeven door het Centraal Planbureau in het Centraal Economisch Plan.

Naast de CPI is ook de NHG-grens een indicator voor wijzigingen in de woningprijzen. Tot 2023 was de betaalbaarheidsgrens gekoppeld aan de NHG-grens, maar door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld. De NHG-grens wordt berekend op basis van een afgesproken methodiek tussen de ministeries van BZK en Financiën. De NHG-grens gaat in een periode van stijgende woningprijzen minder hard omhoog en in een periode van dalende woningprijzen minder hard omlaag. De betaalbaarheidsgrens wordt geïndexeerd op basis van de CPI.

Voor een overzicht van de prijsstijgingen de afgelopen jaren zie bijlage bij dit voorstel, tabel 1.

Wat betekent dat voor de prijzen in de Baarnsche Zoom?

Op basis van de CPI zou een woning die in 2021 € 235.000 zou kosten, in 2023 al € 275.749 kosten (verschil € 40.749 per woning. Voor 50 woningen is dat € 2.037.450. De ontwikkelaar moet daar nog wel 21% btw over afdragen). Een woning van € 300.000 zou in 2023 € 352.020 kosten (verschil € 52.020 per woning. Voor 50 woningen is dat € 2.601.000). Een middeldure huurwoning van maximaal €950 per maand zou dan € 1114,73 kosten. In het recent vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma is vastgelegd dat de huurprijs voor een middeldure huurwoning maximaal € 1123,13 (prijspeil 2023) is. Voor het overzicht is een schema te vinden in de bijlage bij dit voorstel, tabel 2. De prijsstijging was in oktober 2023 17,43% toegenomen ten opzichte van het gemiddelde van 2021.

Ontwikkelaars zeggen voor de maximale verkoopprijzen van het betaalbare programma dat de raad heeft vastgesteld, geen goede woning meer te kunnen bouwen. Het is in 2024 al € 50.000 duurder om een woning te bouwen dan in 2019. Het betaalbare programma is relatief groot en de ontwikkeling risicovol vanwege de complexe omgevingsaspecten. De raad heeft [besloten](#) tot een risicodragende aanbesteding, maar ontwikkelaars achten de risico's groot. Voor de betaalbare koopwoningen is het totale verschil tussen wel en niet indexeren € 4,6 miljoen, zie ook tabel 2 in de bijlage.

Bovendien wil Stichting Omthuis ook een indexering van de koopprijzen die zij de ontwikkelaar voor de sociale huurwoningen willen betalen, toepassen.

Bij dit voorstel blijft het minimale grondbod gehandhaafd.

Om de doelgroep met een lager inkomen tegemoet te komen kan de gemeente maatregelen nemen. We zijn voornemens om de startersleningen voor dit project te introduceren en we gaan onderzoeken welke andere



financieringsvormen er zijn die de gemeente kan inzetten of faciliteren. Daar komt op een later moment een voorstel voor.

Om de woningen in het betaalbare programma betaalbaar te houden moeten ze dezelfde afmetingen behouden. Daarom beperken we de mogelijkheden om uitbreidingen en vergrotingen van deze woningen te voorkomen.

Bij het niet-indexeren van de woningprijzen van de Baarnsche Zoom komt de kwaliteit van de woningen uit het betaalbare programma onder druk te staan. Partijen hebben zorgen geuit over de beperkte diversiteit van het programma. Wij zullen erop toezien dat er voldoende diversiteit en differentiatie in het woningbouwprogramma is en dat er een zo evenredig mogelijke oplevering is voor verschillende doelgroepen. Ook zullen wij met de uiteindelijke ontwikkelaar afspraken maken over de start van de verschillende fases.

Tot slot: ook de planeconomisch adviseur raadt de gemeente aan de woningprijzen op een marktconform niveau te brengen, omdat het verschil veel te groot is geworden door de inflatie.

Andere opties

wel indexeren en grondbod verhogen

Hoewel het voor de hand lijkt te liggen om met het indexeren ook het grondbod te verhogen, is het advies om dat niet te doen. Ontwikkelaars hebben aangegeven dat het minimale grondbod al hoog is. Indexeren en grondbod verhogen brengt de situatie weer terug bij af en biedt geen soelaas.

niet indexeren en minimaal grondbod loslaten

Minimaal grondbod loslaten levert onzekerheid over opbrengsten op. Deze optie heeft geen draagvlak bij onze mede-grondeigenaar. Bovendien is een woning met een niet-geïndexeerde koopprijs aantrekkelijk voor speculanten (ondanks het anti-speculatiebeding) en is de woning dan niet meer beschikbaar voor de doelgroep. Dit scenario is een juridisch risico voor de aanbesteding, omdat de aanbestedingsvoorwaarden (minimaal grondbod) worden gewijzigd. Als dit gebeurt, kunnen andere partijen die ook hadden willen inschrijven, bezwaar maken tegen de gunning en moet de hele procedure opnieuw worden gevolgd.

niet indexeren en ontwikkelaar verschil betalen

Net als hiervoor aangegeven is een woning met een niet-geïndexeerde, niet-marktconforme koopprijs aantrekkelijk voor speculanten. Waarschijnlijk zou in deze situatie ook sprake zijn van staatssteun.

Algemene risico's

De koopprijzen van de woningen worden hoger door indexatie. Daardoor zijn ze voor een minder grote groep beschikbaar. De geïndexeerde koopprijzen zijn evengoed marktconform, want de indexatie is gerelateerd aan de inflatie.

Als niet wordt geïndexeerd, dan worden de woningen (nog) kleiner en kwalitatief slechter.

Als de aanbesteding niet slaagt, zullen W&F Investments en de gemeente zelf een stedenbouwkundig plan en wijziging Omgevingsplan moeten (laten) maken. Dat moet dan vervolgens worden aanbesteed. Daardoor ontstaat jaren vertraging, moeten besluiten opnieuw worden genomen, wordt een groot deel creativiteit van de markt gemist.

Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Aanpak / Uitvoering

Het besluit zal worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten en meegedeeld aan de ontwikkelaars.

Duurzaamheid



Bij niet-geïndexeerde woningprijzen zullen geen extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden dan die wettelijk al verplicht zijn.

Communicatie

Het besluit zal worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

880787 indexering betaalbaar programma Baarnsche Zoom bijlage tabellen