

Visie expertisecentrum OpMaat op aanpak van de woningmarkt

Meer sociale koopwoningen voor koopstarters met middeninkomens

Voorjaar 2023

Betaalbare koopwoningen verder onder druk

De Nederlandse economie is in zwaarder weer gekomen in 2023. De huizenmarkt stagneert terwijl er nog steeds een enorm woningtekort in Nederland is. Niet alleen de woningbouwproductie maar ook de betaalbaarheid en toegankelijkheid van wonen staan meer dan ooit stevig onder druk. Terwijl wonen een sociaal grondrecht is, vallen steeds meer mensen op de woningmarkt tussen de wal en het schip. Starters verdienen te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur. Terwijl koopwoningen en vrije sector huurwoningen voor hen onbetaalbaar zijn.

OpMaat, als landelijk expertisecentrum voor sociale koopwoningen, steunt de [Actieagenda Wonen](#). Diverse voorstellen hieruit hebben een plek gevonden in het regeerakkoord van dit kabinet en in de programma's van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daarmee hebben de grote maatschappelijke uitdagingen op de woningmarkt de nodige prioriteit gekregen.

Dat neemt niet weg dat de toegenomen vraag naar goedkopere woningen slechts in beperkte mate is vastgelegd in de huidige woningbouwplannen van de gezamenlijke overheden tot 2030. In het bijzonder de vraag naar koopwoningen ruim onder de betaalbaarheidsgrens van €355.000, bedoeld [voor koopstarters met een middeninkomen](#). Dit maakt veel los in de maatschappij. Wat betreft OpMaat is het hoog tijd dat het kabinet hiervoor meer ruimte geeft aan woningcorporaties en ontwikkelaars.

Het is daarom een eerste stap in de goede richting dat 2/3^e van de nieuwbouwplannen in het betaalbare segment moet worden ontwikkeld. OpMaat is van mening dat er [meer maatregelen nodig](#) zijn om [sneller een groter deel van de koopwoningproductie in een goedkoper segment te laten ontwikkelen](#).

Aanpak, werkwijze en resultaten OpMaat

Sinds de oprichting in 2004 ontwikkelt en levert expertisecentrum OpMaat, als landelijke stichting zonder winstoogmerk, producten waarmee **woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten in alle regio's van Nederland** betaalbare koopwoningen realiseren. Hiermee kunnen koopstarters met een middeninkomen daadwerkelijk een woning kopen. Zodat zij ook op een verantwoorde manier een eerste stap op de koopmarkt kunnen zetten. Sinds de oprichting zijn **zo'n 100.000 mensen** met behulp van producten van OpMaat **geholpen aan een betaalbare koopwoning**.

Met **KoopGarant** kunnen **woningcorporaties** in heel Nederland woningen voor een fors lagere prijs dan de marktwaarde met een terugkoopgarantie aanbieden aan mensen met middeninkomens. Dit betreft zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Na terugkoop komt de woning opnieuw beschikbaar voor een startend huishouden.

Met **KoopStart** kunnen **ontwikkelaars** woningen tegen een fors lagere prijs dan de marktwaarde verkopen aan starters. Kopers ontvangen een koperskorting van maximaal 50% op de getaxeerde marktwaarde van de woning en er vindt een verrekening plaats van de koperskorting bij verkoop op termijn. Bij KoopStart is optioneel een terugkooprecht mogelijk waardoor de woning na terugkoop ook opnieuw aan starters kan worden aangeboden.

Eind 2022 heeft OpMaat een voorstel gelanceerd voor een [Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen](#). Naar aanleiding hiervan is het amendement ingediend voor financiering van een Nationaal Koopfonds, ondertekend door de coalitiepartijen. Dat een amendement met algemene stemmen is aangenomen in de Tweede Kamer onderschrijft de grote behoefte aan een dergelijk fonds. Op dit moment wordt door het ministerie van BZK in samenwerking met Stichting OpMaat gewerkt aan de inrichting van het Nationaal Koopfonds.

Versnellingsagenda sociale koopwoningen

Expertisecentrum OpMaat ziet vanuit de praktijk concrete mogelijkheden voor de Tweede Kamer en het kabinet om samen met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars meer betaalbare en daadwerkelijk toegankelijke koopwoningen te realiseren voor koopstarters met middeninkomens.

1.

OpMaat pleit voor [introdactie van 'sociale koop'](#) als volwaardige 4^e pijler van de Nederlandse woningmarkt. Door sociale koop op te nemen in wet- en regelgeving, kunnen gemeenten concrete afspraken maken met ontwikkelaars én woningcorporaties over de bouw van voldoende sociale koopwoningen in alle regio's in Nederland. OpMaat is voorstander van een prijsniveau dat past bij de **lokale marktsituatie**. Waardoor dus niet uitsluitend gebouwd wordt vlak onder de betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro.

2.

Naast ontwikkelaars zijn woningcorporaties belangrijke spelers bij het snel vergroten van de voorraad betaalbare koopwoningen. Woningcorporaties die betaalbare nieuwbouw en bestaande woningen willen verkopen aan starters ervaren de geldende boekhoudregels uit 2012 en het toezicht daarop als belemmerend voor de toepassing van verkoopoplossingen via *verkoop onder voorwaarden*. Daarom pleit OpMaat ervoor dat het kabinet [woningcorporaties nu echt positie](#) en ruimte geeft om [ook nieuwbouw sociale en betaalbare koopwoningen te realiseren](#) voor jonge gezinnen, starters en ouderen. De knelpunten zijn bekend, en de oplossingen liggen voor het grijpen. Er is een concreet plan van de minister voor VRO nodig voor het wegnemen van de belemmeringen die woningcorporaties ervaren.

3.

Het kabinet zal, samen met organisaties met de juiste expertise passende landelijke stimuleringsregelingen moeten gaan ontwikkelen. Om hiermee de bouw van [betaalbare koopwoningen voor koopstarters te faciliteren](#) én zo ook de nieuwbouwproductie op gang te houden. De eerste rijksbijdrage van 40 miljoen euro aan het [Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen](#) is daarvoor een eerste belangrijke stap. In het belang van de koopstarters is echter een structurele bijdrage nodig. OpMaat pleit daarom voor continuïteit en uitbouw van het fonds.

4.

De Handreiking betaalbare koop met verkoopoplossingen voor starters, gericht op gemeenten, is een goede aanzet om de verschillende oplossingen in beeld te brengen. OpMaat pleit ervoor dat deze [Handreiking jaarlijks geactualiseerd](#) wordt. Daarnaast zouden er, in samenspraak met betrokken partijen, scherpe regelgeving en [eenduidige uitgangspunten](#) moeten komen waaraan verkoopoplossingen moeten voldoen. Eén instantie moet verantwoordelijk worden voor het beoordelen van de organisaties achter deze producten.

5.

OpMaat pleit voor 'recht op terugkoop' bij invoering van 'recht op koop'. Zodra het kabinet ervoor kiest om het in het regeerakkoord opgenomen '[recht op koop](#)' voor huurders van corporatie-eengezinswoningen verder uit te werken in wetgeving, is het volgens OpMaat essentieel dat het [recht op terugkoop door de corporatie](#) als randvoorwaarde geldt. Door de mogelijkheid tot terugkoop en daarna weer verkoop aan starters en/of (lagere) middeninkomens, blijft de woning in het sociale segment.

De doelstelling van dit kabinet is dat elke gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen heeft. Het wordt woningcorporaties hierdoor helaas bijna onmogelijk gemaakt om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen aan starters. De maatregelen van het kabinet sluiten duidelijk nog niet op elkaar aan. Daarom moet de minister voor VRO met een voorstel komen zodat woningcorporaties vanuit de bestaande voorraad woningen met een terugkooprecht kunnen verkopen aan middeninkomens zonder dat dit effect heeft op de 30%-eis.