

Jaarverslag 2021

OpMaat op de kaart

In nog een jaar met beperkingen door corona, zijn we een nieuwe koers ingeslagen. Op de woningmarkt manifesteerde zich zeer zorgelijke ontwikkelingen: enorme vraag naar betaalbare woningen, exploderende prijsstijgingen en een afnemend aanbod. Dit spoorde ons aan tot actie en inspanning om de verhoogde overdrachtsbelasting bij verkoop onder voorwaarden terug te draaien. Met een geweldig resultaat: de overdrachtsbelasting is naar 0% per 2022! Het onderhouden van goede relaties met stakeholders en overheid is cruciaal gebleken en gaan we verder uitbouwen in 2022.

Organisatie

Eind 2021 bestond de organisatie OpMaat uit 9 medewerkers die zich inzetten voor:

- Onderhoud en doorontwikkeling van onze producten
- Ondersteuning, advisering van en training van de licentiehouders
- Helpdesk voor licentiehouders, bewoners en externe partijen
- Belangenbehartiging bij stakeholders en overheid
- Aanvullende dienstverlening bij onze producten
- Marketing en acquisitie
- Externe advisering

De Raad van Commissarissen bestond in 2021 uit: Karel Schiffer (voorzitter), Monique Brewster, Ad Zopfi.

Externe contacten

Wij onderhouden in 2021 regelmatig contacten met:

- Belangenorganisaties Aedes, Vereniging Eigen Huis
- Ministerie BZK, Belastingdienst
- Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG), hypothecaire geldverstrekkers
- Taxatiebranche: NRV en NWWI
- Overige partijen

OpMaat

Sinds 2004 ontwikkelt en levert expertisecentrum OpMaat, als landelijke stichting zonder winstoogmerk, producten waarmee **corporaties, ontwikkelaars en gemeenten in alle regio's van Nederland** sociale koopwoningen realiseren. Hiermee kunnen jonge gezinnen en starters met een middeninkomen daadwerkelijk een betaalbare woning kopen. Zodat zij ook op een verantwoorde manier een eerste stap op de koopmarkt kunnen zetten.

Met **KoopGarant** kunnen **woningcorporaties** in heel Nederland woningen voor een fors lagere prijs dan de marktwaarde met een terugkoopgarantie aanbieden aan middeninkomens. Dit kunnen zowel bestaande als nieuwbouwwoningen zijn. 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.

Met **KoopSmarter** geven **gemeenten** een koopwoning uit in erfpacht. De bewoner betaalt een lage canon voor het 'grondgedeelte' en financiert de rest met een gewone hypotheek. Aan het eind verkoopt de bewoner de woning door aan een nieuwe starter. Hierdoor ontstaat een 'ijzeren voorraad' van langdurig betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens in Nederland.

Met **KoopComfort** verkopen corporaties woningen met een terugkoopgarantie. Hierdoor kan de woning opnieuw ingezet worden als betaalbare koopwoning of anderszins.

Ontwikkelingen in 2021

Alle partijen lijken op zoek naar oplossingen om meer betaalbare koopwoningen te ontwikkelen voor starters. In 2021 zagen we een toegenomen belangstelling van gemeenten voor de inzet van KoopGarant bij nieuwbouw. Ede is de eerste gemeente die zelf KoopGarant-woningen op de markt brengt. Onder ontwikkelaars neemt de belangstelling voor KoopStart toe als oplossing om verantwoord aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen te kunnen voldoen. Daarnaast is verduurzaming van KoopGarant-woningen een nieuw thema voor corporaties waar wij bij kunnen ondersteunen.

KoopGarant

Steeds meer gemeenten tonen belangstelling voor KoopGarant. Zij zijn op zoek naar instrumenten om een betaalbare voorraad nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en langdurig te behouden. Ede was eind 2020 eerste gemeente die een licentie KoopGarant afsloot met de ambitie om 100–150 KoopGarant-woningen te bouwen. De realisatie heeft in 2021 nog niet plaatsgevonden om meerdere redenen. In 2021 gooide de verhoging van de overdrachtsbelasting bij de terugkoop roet in het eten van corporaties die KoopGarant heroverwogen.

KoopStart

Gemeenten eisen steeds vaker dat ontwikkelaars ook een segment betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters ontwikkelen. Daarom zijn ontwikkelaars op zoek naar rendabele oplossingen om dit realiseren. Na een eerdere campagne voor KoopStart in 2019 zijn we in 2021 een geheel vernieuwde online marketing campagne gestart rondom de vastgoedbeurs PROVADA, met multimediale exposure en gericht op ontwikkelaars. Het doel was meer naamsbekendheid te genereren en nieuwe licenties af te sluiten, zodat er meer KoopStart-woningen voor starters ontwikkeld worden. In 2021 leidde dit tot 2 nieuwe licenties en meerdere licenties in de pijplijn.

Verduurzaming KoopGarant

Hoe kun je als corporatie de KoopGarant-eigenaren overhalen om mee te doen met de verduurzaming van een gemengd complex? In 2020 hebben we hiervoor een model uitgewerkt en ook dienstverlening rondom de toepassing van dit model aangeboden. In 2021 zijn we voor Woningstichting Leusden gestart met de begeleiding van een project, we hebben alle overeenkomsten opgesteld en alle gesprekken met bewoners gevoerd. In 2022 zal dit verder worden uitgebouwd

KoopSmarter

In 2020 zijn we in samenwerking met adviesorganisatie Brink gestart met de uitwerking van KoopSmarter voor gemeenten. KoopSmarter is een erfpachtconstructie met een sociale canon, uitgegeven door een aparte stichting in samenwerking met gemeenten. In 2021 is het product verder uitgewerkt met behulp van een klankbordgroep met gemeenten. Ook vonden er gesprekken plaats met het ministerie BZK en andere stakeholders. Via een landingspagina www.koopsmarter is de belangstelling voor KoopSmarter gewekt door gemeenten en provincies. Zo zal in 2022 de gemeente Amstelveen een pilot gaan doen en overweegt ook de provincie Gelderland KoopSmarter te gaan toepassen. Onze planning is dat eind 2022 KoopSmarter gereed is.

Aanpassing overdrachtsbelasting

De eind 2020 aangenomen Belastingwet en met name de Wet differentiatie overdrachtsbelasting, had in 2021 grote gevolgen voor KoopGarant.

De overdrachtsbelasting bij KoopGarant-terugkopen ging voor corporaties en ontwikkelaars van 2% naar 8%. Wij hebben hierna een intensieve lobby gevoerd voor aanpassing van de wet op het punt van de overdrachtsbelasting bij verkoop onder voorwaarden. Dit heeft na vele maanden lobbyen en veelvuldig overleg met het ministerie van BZK ertoe geleid dat per 1-1-2022 de overdrachtsbelasting bij terugkoop van verkoop onder voorwaarden geen 8% maar 0% bedraagt.

Voor de overdrachten die nog in 2021 plaatsvonden hebben we een set overeenkomsten opgesteld waarmee via een zogenaamde ABC-levering geen overdrachtsbelasting betaald hoefde te worden door de corporatie.

Producten en diensten 2021

In 2021 is het aantal licenties voor de producten KoopGarant, KoopStart KoopComfort en de MIKK-meter stabiel gebleven. Bijzonder is de licentie KoopGarant die de gemeente Ede afsloot. Voor de aanvullende dienstverlening zijn er 5 nieuwe licenties afgesloten. Het aantal terugkopen nam af als gevolg van de overspannen woningmarkt. We zagen een forse daling van het aantal KoopGarant-verkopen, mogelijk als gevolg van de gestegen overdrachtsbelasting naar 8%. Het aantal beëindigingen KoopGarant steeg flink. Het aantal KoopStart-transacties in 2021 nam toe. *

KoopGarant

- 130 Licenties (+2), nieuw: Woonstad Rotterdam, Gemeente Ede
- 25% actief verkopende licentiehouders
- 236 verkopen (2020: 384), waarvan 70% na terugkoop en 30% nieuw
- Terugkopen: 1125 (2020: 1650)
- Na terugkoop: 50% vrije markt, 38% verhuurd, 15% verkoop met KoopGarant
- Beëindiging tot volledig eigendom: 279 (2020: 175)

KoopStart 2021

- 24 licenties (+2), nieuw: Peer Holding, Hendriks Projectontwikkeling
- 95 verkopen (2020:75), waarvan 90 nieuwbouw en 5 bestaande woningen

KoopComfort

- 10 Licenties

KoopComfort wordt door 1 licentiehouders actief toegepast en deze verkoopt hiermee jaarlijks 200 woningen. De verwachting is dat de inzet zal afnemen vanwege de 8% overdrachtsbelasting per 1-1-2021.

MIKK-meter

- 13 Licentiehouders

De MIKK-meter is verplicht bij de verkoop van bestaande woningen met KoopStart, maar wordt niet veel ingezet. In 2022 bekijken we de toekomst van de MIKK-meter.

Beëindigingsovereenkomsten KoopGarant

- 57 Licenties (+6)

Correcties

- 8 Licenties (+1)

Voor 1 licentiehouders begeleiden we bovendien de correctie van in het verleden gemaakte fouten

Dienstverlening

De begeleiding van de terugkopen van KoopGarant-woningen is uitgegroeid tot een volwaardige en stabiele tweede tak. Groeiend in aantal zijn de beëindiging KoopGarant en omzetting KoopStart naar volledig eigendom. Verder adviseren we bij ontheffingsverzoeken m.b.t. financiering. In 2021 startten we met de verkoopbegeleiding bij nieuwbouwprojecten.

- 41 (+5) overeenkomsten dienstverlening terugkoop, beëindiging en omzetting
- 256 afgeronde dossiers terugkoop (2020: 305), waarvan 211 ondertekend en 45 ingetrokken dossiers (+16%)
- 76 dossiers afgerond dienstverlening ontheffingen
- 24 KoopStart-woningen verkoopbegeleiding voor Timpaan

Cursussen

In 2021 zijn er voornamelijk online trainingen gegeven. In 2022 gaan we ook weer live trainingen geven.

* Alle aantallen gemeten op 31 december 2021

Communicatie

In 2021 hebben we onze huisstijl opgefrist en dit resulteerde in nieuwe logo's. Met name het Opmaat-logo is sterk veranderd en voorzien van de pay-Off: betaalbaar wonen voor iedereen.

Ook is onze visie en missie geformuleerd:

Visie: *Wij gaan voor een wereld waar ieder die dat wil, ook starters, jongeren en mensen met lagere inkomens, toegang hebben tot een woonhuis.*

Missie: *Als onafhankelijk expertisecentrum bedenken, ontwikkelen en beheren wij unieke verkoopoplossingen voor starterswoningen, zoals KoopGarant en KoopStart.*

Dankzij deze oplossingen kunnen projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten betaalbare volwaardige koopwoningen voor starters aanbieden. We ontzorgen daarbij zo goed mogelijk en denken mee.

Op deze manier dragen wij ons steentje bij aan het oplossen van het betaalbaarheidsprobleem van koopwoningen en daarmee van de woningnood in Nederland.

Het jaar 2021 stond in het teken van – vooral - online communicatie. Er is veel communicatie naar onze licentiehouders geweest over de gevolgen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. En over datzelfde onderwerp verschenen veel persberichten. Ook was er veel communicatie met het ministerie van BZK en Tweede Kamer fracties.

De Netwerkbijeenkomst voor onze licentiehouders ging, ook dit jaar helaas niet door vanwege alle coronamaatregelen.

We verstuurd 12 nieuwsbrieven aan circa 600 contactpersonen bij onze licentiehouders. Daarnaast communiceerden we via mailingen over de verhoging van de overdrachtsbelasting. Naar potentiële geïnteresseerden voor KoopStart stuurden we meerdere nieuwsupdates.

Onze social media-kanalen LinkedIn en Twitter zetten we actief in bij de campagne tegen de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. LinkedIn werd ook actief ingezet voor de promotie van KoopStart.

OpMaat op de Kaart

In 2021 is het project OpMaat op de kaart in Den Haag opgezet. Doel hiervan is OpMaat als expertisecentrum voor betaalbare koop meer landelijke bekendheid te geven bij de politiek en landelijke overheid. Er is een aanzet gemaakt voor een position paper (gereed januari 2022) en er zijn gesprekken gepland met woordvoerders Wonen van de coalitiepartijen D66, CDA, VVD en CU.

Doorkijk naar 2022

Waar we eind 2021 dachten in 2022, na corona, weer in 'normaal weer' terecht te komen, is daar nu echter een oorlog in Oekraïne, lijken nieuwbouwprojecten te stagneren door de bizar snel stijgende bouwkosten, is de huizenmarkt nog steeds compleet overspannen, is de beleggingsmarkt volatiel en neemt de inflatie snel toe. Wat dit allemaal voor OpMaat gaat betekenen is op dit moment nog onduidelijk.

In 2022 gaat de KoopStart-campagne resultaten opleveren in de vorm van licenties en nieuwbouwprojecten met in totaal honderden betaalbare koopwoningen voor starters. Eind 2022 is KoopSmarter gereed voor de markt en gaan de eerste gemeenten een pilot doen. En in 2022 wordt OpMaat steeds bekender als expertisecentrum voor betaalbare koop bij zowel de landelijke politiek als de landelijke overheid.