

Jaarverslag 2022

Zichtbaar met resultaat in 2022

Er ligt een bijzonder jaar achter ons. Een jaar zonder coronabeperkingen. En dat heeft in 2022 tot resultaten geleid. Zo hebben al onze investeringen van de afgelopen 2 jaar in de marketing van KoopStart 15 nieuwe KoopStart-licenties opgeleverd. En ons project "OpMaat op de kaart" leverde indiening van een amendement op waarin de overheid werd gevraagd om 40 miljoen euro in een Koopfonds te investeren. Het amendement is unaniem aangenomen door de Tweede Kamer! De plotselinge hypotheekrentestijging in de zomer van 2022 van circa 1 naar ruim 4% zorgde voor onzekerheid op de huizenmarkt en had ook invloed op onze productontwikkeling en dan vooral op KoopSmarter. Eind 2022 stopten we de ontwikkeling van dit instrument.

Organisatie

Eind 2022 bestond de organisatie OpMaat uit 10 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
- Ontwikkeling nieuwe producten en diensten
- Externe advisering

De Raad van Commissarissen bestond in 2022 uit: Karel Schiffer (voorzitter), Monique Brewster (tot november), Ad Zopfi en Martha Meerburg (per september).

Externe contacten

Wij onderhielden in 2022 regelmatig contacten met:

- Belangenorganisaties Aedes, Vereniging Eigen Huis, NEPROM
- Ministerie BZK, Belastingdienst
- Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG), hypothecaire geldverstrekkers, taxatiebranche: NRVV en NWWI
- Wordvoerders Wonen Tweede Kamer
- Overige partijen

Stichting 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 en corporaties 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.

Ontwikkelingen in 2022

In 2022 was er een lichte toename in het aantal verkopen met KoopGarant zichtbaar. Voor het eerst sinds jaren zijn er weer nieuwbouwprojecten met KoopGarant opgestart door corporaties. Ook onder gemeenten is er een toenemende belangstelling voor KoopGarant bij nieuwbouw zichtbaar. De belangstelling voor KoopStart onder ontwikkelaars nam verder toe dit jaar. We sloten met 15 partijen een licentieovereenkomst voor KoopStart af. Eind 2022 is gezamenlijk met adviesbureau Brink besloten te stoppen met de verdere ontwikkeling van KoopSmarter.

KoopGarant

Meerdere corporaties hebben de KoopGarant-portefeuille weer geactiveerd. Meestal omdat zij zien dat in hun werkgebied de middeninkomens steeds meer tussen wal en schip vallen. Steeds meer gemeenten zoeken naar doelmatige instrumenten om niet alleen betaalbare nieuwbouwwoningen te laten bouwen, maar om deze woningen ook langdurig betaalbaar te houden. Dit jaar begeleidden we 2 gemeenten om nieuwbouw KoopGarant toe toe te passen: Oudewater en Ede.

Per 1-1-2023 komt KoopGarant ook op de nieuwe herziene lijst van goedgekeurde verkoopoplossingen van de NHG. Dit betekent dat er ook een nieuwe KoopGarant-kopersbrochure komt volgens het verplichte format, met nog uitgebreidere informatie voor de consument.

KoopStart

In 2022 zetten we de marketingcampagne door, met een mooi resultaat: er sloten 15 partijen een licentieovereenkomst voor KoopStart af (2021: 2). Wat ook dit jaar duidelijk werd: ontwikkelaars sluiten pas een licentie af op het moment dat zij een concreet project hebben waarbij KoopStart ingezet kan worden.

Met het stagneren van de nieuwbouwmarkt eind 2022, zagen we dat ontwikkelaars KoopStart ontdekten als middel om woningen voor een lagere prijs op de markt te zetten en daarmee een nieuwe doelgroep te vinden. Zo lukt het de verkoop en de bouw gaande te houden én trekken ze met het lagere prijsniveau de echte koopstarters aan.

Per 1 maart 2022 brachten we nieuwe Erfpacht- en KoopStartbepalingen uit. De belangrijkste wijzigingen waren de keuze voor een Fair Value van 1:1 (voor ontwikkelaars), de 100% vergoeding van de zelf aangebrachte verbeteringen en een optioneel terugkooprecht. Per 1-1-2023 komt ook KoopStart op de nieuwe herziene lijst van goedgekeurde verkoopoplossingen van de NHG en komt er ook een nieuwe uitgebreidere kopersbrochure volgens het verplichte format.

Verduurzaming KoopGarant

In 2022 begeleidden we corporaties in Leusden en Waalwijk bij de verduurzaming van een gemengd complex waarbij ook de KoopGarant-eigenaren het aanbod kregen om mee te doen met de verduurzaming. Wij bieden corporaties een model aan waarbij de corporatie de investering mogelijk maakt. We bieden ook de dienstverlening rondom dit model: het voeren van de gesprekken met de bewoners en het opmaken van de overeenkomsten.

KoopSmarter

In 2020 zijn we in samenwerking met adviesorganisatie Brink gestart met de uitwerking van KoopSmarter voor gemeenten. Maar eind 2022 besloten we in goed overleg om de ontwikkeling van KoopSmarter te stoppen. Door de sterk gestegen hypotheekrente 'deed' KoopSmarter feitelijk niets meer voor de koopstarters. Door de hard gestegen hypotheekrente werd de leencapaciteit sterk ingeperkt waardoor de toegang tot de koopmarkt via KoopSmarter nauwelijks nog verbeterde.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Op 31 oktober 2022 heeft OpMaat het idee voor een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gelanceerd en deed daarbij de oproep aan het Rijk om 82 miljoen euro voor dit fonds beschikbaar te stellen. De oproep aan de politiek vond gehoor: het CDA diende, gesteund door VVD, D66 en Christen Unie, diende een amendement in om 40 miljoen euro vanuit het Rijk ter beschikking te stellen voor een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. De Tweede Kamer stemde op 9 december unaniem in met dit voorstel. De minister voor VRO, Hugo de Jonge, heeft toegezegd dat OpMaat bij de voorbereiding en werking van het fonds wordt betrokken. In de loop van 2023 moet het fonds operationeel zijn.

Producten en diensten 2022*

Het aantal licenties voor KoopStart is in 2022 flink gestegen en zien we een forse stijging van het aantal KoopStart-transacties. Het aantal KoopGarant-licenties daalde licht, maar de verkopen met KoopGarant stegen flink. We zien ook een toenemende belangstelling bij corporaties voor nieuwbouw KoopGarant.

Er besloten 3 corporaties hun KoopGarant-terugkopen aan ons uit te besteden. Het aantal terugkopen nam net als in 2021 af als gevolg van de situatie op de woningmarkt. De nieuwe dienstverlening 'Advisering ontheffingen' blijkt succesvol, er zijn 92 dossiers afgerond voor klanten.

KoopGarant

- 126 Licenties (2021: 122, waarvan 2 fusies)
- 32% (+7%) actief verkopende licentiehouders
- 340 verkopen (2021: 236), waarvan 66% na terugkoop en 34% nieuw
- Terugkopen: 1.038 (2021: 1125)
- Na terugkoop: 22% (+7%) verkoop met KoopGarant, 39% (+ 1%) verhuurd, 30% (-20%) verkoop vrije markt.
- Beëindiging tot volledig eigendom: 190 (2021: 279)

KoopStart

- 39 licenties (+15): 13 ontwikkelaars, 1 gemeente, 1 corporatie
- 225 verkopen (+ 130), voornamelijk nieuwbouw

KoopComfort

- 10 Licenties
- Op 1-1-2021 is de Wet differentiatie overdrachtsbelasting van kracht. Aangezien KoopComfort niet onder de definitie van verkoop onder voorwaarden valt, zijn de terugkopen belast tegen het hogere overdrachtsbelasting-tarief (2022: 8%, 2023: 10,4%). Hierdoor is de belangstelling voor KoopComfort weggevallen en beëindigen wij KoopComfort per 1-1-2023.

MIKK-meter

- 13 Licentiehouders
- Maar enkele partijen zetten de MIKK-meter sporadisch in bij verkoop met KoopStart. Per 1-1-2023 beëindigen we de overeenkomsten.

Beëindigingsovereenkomsten KoopGarant

- 67 Licenties (+5)

Verduurzaming

- 2 licenties

Correcties

- 8 Licenties (+/-)

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.

- 43 (+2) overeenkomsten dienstverlening terugkoop, beëindiging en omzetting
- 239 afgeronde dossiers terugkoop (2021: 256), waarvan 193 ondertekend en 46 ingetrokken dossiers (+20%)
- 92 (+16) dossiers afgerond dienstverlening ontheffingen
- 22 KoopStart-woningen verkoopbegeleiding voor Timpaan

Cursussen

In 2022 hebben we 5 incompany trainingen verzorgd bij corporaties.

* Alle aantallen gemeten op 31 december 2022

Communicatie

Strategie 2022

Ook dit jaar stond in het teken van de KoopStart-marketing: exposure in onlinecampagnes op sociale media en online vakbladen en een nieuwe KoopStart-brochure.

Daarnaast was dit jaar de zichtbaarheid van OpMaat top of mind: Het credo van OpMaat is betaalbaar wonen voor iedereen. En OpMaat wil een zichtbare en robuuste organisatie zijn. Een partij waar niemand om heen kan wanneer het gaat om het vraagstuk van betaalbare koopwoningen voor middeninkomens.

Communicatie naar klanten

In 2022 hebben we meerdere nieuwsbrieven naar onze licentiehouders gestuurd. Ook stuurden we nieuwsbrieven naar onze KoopStart-leads. Onze social mediakanalen, LinkedIn en Twitter zetten we actief in om onze activiteiten en producten te promoten. De geplande Netwerkbijeenkomst van dit jaar is doorgeschoven naar voorjaar 2023 vanwege een tegenvallend aantal aanmeldingen.

OpMaat op de kaart

In 2022 zijn we vol van start gegaan met dit project met als doel: landelijke bekendheid van OpMaat als expertisecentrum voor betaalbare koop bij de politiek en overheid. In januari brachten we onze Position Paper uit met onze versnellingsagenda voor betaalbaar wonen. We hebben kennismakingsgesprekken gevoerd met o.a. de woordvoerders Wonen van de coalitiepartijen D66, CDA, VVD en CU en organiseerden werkbezoeken voor het CDA en D66. Het contact met Kamerleden is regelmatig onderhouden.

PROVADA

Dit was het tweede jaar dat we de PROVADA (vastgoedbeurs) bezochten. Dit jaar konden we gebruik maken van een statafel naast de stand van een relatie en konden we dagelijks onze producten promoten.

Pers

We hebben dit jaar meegewerkt aan meerdere artikelen in vakbladen en kranten, zoals bijvoorbeeld Vastgoedjournaal, de Telegraaf en Trouw.

Doorkijk naar 2023

De ontstane onrust op de nieuwbouwmakrt zal in 2023 doorzetten. Ontwikkelaars gaan projecten stilleggen omdat de verkoop onzeker is. Hier biedt KoopStart mogelijkheden: Ontwikkelaars gaan wellicht KoopStart inzetten voor de lastiger te verkopen woningen zodat projecten toch van start kunnen gaan. Daarentegen zullen er ook projecten waarin betaalbare koop met KoopStart is opgenomen niet doorgaan, omdat het hele project wordt stilgelegd.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

OpMaat is nauw betrokken bij de ontwikkeling van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Tegen het einde van 2023 wordt het Koopfonds gelanceerd. OpMaat is bij de voorbereiding en uitvoering van het fonds betrokken.

Producten en dienstverlening

Ook in 2023 is er vanuit ontwikkelaars veel belangstelling voor KoopStart en worden er nieuwe licenties afgesloten. De bestaande klanten zetten vaker KoopStart in. De belangstelling onder corporaties voor KoopGarant zal verder toenemen en zij gaan meer nieuwbouwprojecten met KoopGarant verkopen.

OpMaat op de kaart

In 2023 zal OpMaat haar naam als expertisecentrum voor betaalbare koop nog meer vestigen. Dit gebeurt via het onderhouden van de politieke contacten, maar ook door zelf bijeenkomsten te organiseren en te spreken op bijeenkomsten.