

OpMaat roept nieuw kabinet op:

Uitbreiding Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen levert 22.500 betaalbare koopwoningen op

september 2023

Koopwoning als haalbare droom

Voor koopstarters met een middeninkomen (modaal tot twee keer modaal) is het vinden van een betaalbare koopwoning vrijwel onmogelijk. Dat ervaren grote groepen mensen die nu noodgedwongen nog thuis of in een vaak heel dure huurwoning wonen. De missie van Stichting OpMaat is ervoor te zorgen dat een eigen koophuis weer een haalbare droom wordt voor al deze jonge starters en jonge gezinnen met een middeninkomen.

OpMaat roept het nieuwe kabinet dan ook op ervoor te zorgen dat er geen verloren generatie ontstaat en dat het leven van jonge starters niet meer stil staat. De volgende 3 punten geven wij graag aan hen mee:

1.

Doorontwikkeling Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gaat ervoor zorgen dat tot 2030 er 2.250 betaalbare koopwoningen kunnen worden gebouwd voor starters met een rijksbijdrage van 40 miljoen en met de bijdrage van projectontwikkelaars. Het fonds is revolverend. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maakt nieuwbouwwoningen betaalbaar voor starters met een middeninkomen. Voor die mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning én voor huurders die graag de stap naar een koopwoning willen maken. Via het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen kunnen koopstarters een woning met KoopStart kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde.

Uitbreiding van 40 miljoen naar 400 miljoen van de rijksbijdrage aan het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen waardoor 22.500 betaalbare koopwoningen tot 2030 kunnen worden gebouwd.

2.

Benoem sociale koop als aparte categorie

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 gedifferentieerd prijsniveau dat past bij de lokale marktsituatie. Zodat dus niet uitsluitend gebouwd wordt vlak onder de betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro, maar ook ruim daaronder, en ook een starter met een inkomen tot 1,5 keer modaal een woning kan kopen.

Voeg sociale koop als volwaardige eigenstandige categorie toe in het beleid van provincies en gemeenten. Verplicht gemeenten om een minimaal percentage sociale koop op te nemen in de nieuwbouwprogramma's.

3.

Stimuleer woningcorporaties om ook aan de slag te gaan met sociale koop

Corporaties spelen een grote rol voor betaalbaar wonen in Nederland doordat zij zowel sociale huur als sociale koop aanbieden. Door woningen te verkopen met verkoopoplossingen met een terugkoopmogelijkheid, blijven sociale koopwoningen (bestaand en nieuwbouw) langdurig beschikbaar voor mensen met middeninkomens. Hierdoor kunnen zij doorstromen vanuit de sociale huurwoningen naar een betaalbare koopwoning. Bovendien kunnen de opbrengsten van de verkoop door woningcorporaties worden ingezet om de productie van sociale huurwoningen te vergroten.

Zorg ervoor dat woningcorporaties bestaande- en nieuwbouwwoningen als sociale koopwoning gaan verkopen. Zorg voor het wegnemen van financiële en juridische belemmeringen voor woningcorporaties om woningen te verkopen met verkoopoplossingen, zoals bij de balansverwerking bij woningen met een terugkoopregeling.

Betaalbare koopwoningen zijn van maatschappelijk belang

Waarom is voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen voor starters zo belangrijk? Een koopwoning leidt tot vermogensopbouw, door aflossing van de hypotheek en waardeontwikkeling. Het is belangrijk dat niet alleen veelverdieners, maar ook jonge gezinnen met een middeninkomen die kans krijgen. Vermogensopbouw via een eigen huis geeft huishoudens veel meer financiële ruimte voor het maken van keuzes in de toekomst, zoals bijvoorbeeld in het kader van de oudedagsvoorzieningen en het leidt tot financiële zelfredzaamheid. Zo vermindert het bezit van een eigen woning niet alleen de druk op de huurwoningenmarkt, maar ook op de sociale voorzieningen. Ook zullen eigenaar-bewoners over het algemeen verder investeren in hun eigen woning én in hun buurt. De eigen woning is dus niet alleen in het belang van de desbetreffende huishoudens, maar ook voor de gehele samenleving.

Sociale koopoplossingen zijn keihard nodig

Dankzij sociale koopoplossingen kunnen mensen met een middeninkomen op een verantwoorde manier de eerste stap op de koopwoningmarkt zetten. Stichting OpMaat heeft sinds 2004 al meer dan 60.000 betaalbare koopwoningen mogelijk gemaakt via sociale koopoplossingen zoals KoopGarant en KoopStart. In het verlengde hiervan zijn wij ook nauw betrokken bij de voorbereiding van het Kamerbreed voorgestelde Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Voor dit Koopfonds is een rijksbijdrage van € 40 miljoen beschikbaar gesteld om woningen betaalbaar te kunnen verkopen via verkoopoplossingen, waaronder KoopStart¹.

Woningcorporaties hebben jarenlang een belangrijke rol gespeeld bij het inzetten van sociale koopoplossingen om woningen betaalbaar te verkopen en daarbij ook langdurig betaalbaar te houden. Maar de afgelopen 10 jaar lag de focus voornamelijk op sociale huur en middenhuur. Dit is ten koste gegaan van de ontwikkeling van betaalbare sociale koopwoningen. De afgelopen jaren is onder meer hierdoor de instroom van jonge starters op de koopwoningmarkt fors afgenomen. Het aantal huishoudens dat een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdient om een woning te kunnen kopen, is ondertussen dramatisch toegenomen. Hierdoor dreigt een verloren generatie op de koopmarkt te ontstaan, met alle financiële gevolgen van dien.

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/amendementen/detail?id=2022Z21170&did=2022D45615>

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.

Najaar 2022 heeft OpMaat een voorstel gelanceerd voor een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Mede naar aanleiding hiervan is het amendement ingediend voor financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. 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 Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Voor nadere toelichting, verdere uitwerking of andere vragen graag contact opnemen met Simone van de Kuit, directeur-bestuurder (06-20837993 of svandekuit@opmaat.nl) en Claudia Hanemaaijer, adviseur/productmanager (06-13264154 of chanemaaijer@opmaat.nl) van Stichting OpMaat.