

Visie expertisecentrum OpMaat op aanpak van de woningmarkt

Meer sociale koopwoningen voor starters en middeninkomens

Voorjaar 2022

Koopwoningmarkt in regeerakkoord

Het kan inmiddels niemand meer ontgaan dat er sprake is van een woningtekort in Nederland. Niet alleen de woningbouwproductie maar ook de betaalbaarheid en toegankelijkheid van wonen staan stevig onder druk. Terwijl wonen een sociaal grondrecht is, vallen overal in Nederland steeds meer mensen op de woningmarkt tussen de wal en het schip van sociale huur en onbetaalbare koop.

OpMaat, als landelijk expertisecentrum voor sociale koopwoningen, steunt de vorig jaar gepresenteerde [Actieagenda Wonen](#). Diverse voorstellen hieruit hebben een plek gevonden in het regeerakkoord van het nieuwe kabinet. Daarmee hebben de grote maatschappelijke uitdagingen op de woningmarkt in het regeerakkoord de nodige prioriteit gekregen. Met hoge ambities, maatregelen en een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

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 betaalbare koopwoningen ruim onder de NHG-grens, bedoeld voor starters en middeninkomens. Dit maakt veel los in de maatschappij. Hoog tijd wat betreft OpMaat dat het nieuwe kabinet hiervoor meer ruimte geeft aan corporaties en ontwikkelaars.

Het is daarom een eerste stap in de goede richting dat het kabinet de verhuurderheffing verder af gaat bouwen en maatregelen overweegt om [starters te faciliteren](#) bij het kopen van een betaalbare woning. OpMaat is echter 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 **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. Sinds de oprichting zijn **zo'n 100.000 mensen** met behulp van OpMaat producten **geholpen aan een betaalbare en toegankelijke koopwoning**.

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 terug en profiteert mee van de waardeontwikkeling. Net als bij KoopGarant ontstaat er zo een 'ijzeren voorraad' van langdurig betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens in Nederland.

Versnellingsagenda sociale koopwoningen

Op basis van de ambities en maatregelen uit het regeerakkoord ziet expertisecentrum OpMaat 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 jonge gezinnen en starters.

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 corporaties 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 huidige NHG-grens van 355.000 en 376.300 euro (energie neutrale woning).

2.

Naast ontwikkelaars zijn corporaties belangrijke spelers bij het versnellen van de voorraad betaalbare koopwoningen. Veel corporaties ervaren de geldende boekhoudregels uit 2012 en het toezicht daarop als belemmerend voor de toepassing van verkoop onder voorwaarden. Daarom pleit OpMaat ervoor om [woningcorporaties weer positie](#) en ruimte te geven om [ook koopwoningen te realiseren](#) voor jonge gezinnen, starters en ouderen. Hiervoor is een onafhankelijk onderzoek in opdracht van het ministerie VRO nodig naar het wegnemen van de belemmeringen en naar concrete oplossingen bij de toepassing door corporaties.

3.

Het kabinet zal samen met organisaties met de juiste expertise, instrumenten moeten gaan ontwikkelen om de bouw van betaalbare koopwoningen voor starters te faciliteren en stimuleren. OpMaat is voorstander van een [Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen](#), dat overal in Nederland zorgt voor betaalbare koopwoningen én deze ook betaalbaar houdt. Als start vraagt OpMaat om een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van het ministerie VRO, naar de mogelijkheden om een Nationaal Koopstartfonds door te ontwikkelen tot een Nationaal Fonds betaalbare Koopwoningen.

4.

De [Nationale Hypotheek Garantie](#) is terecht bezig haar [productvoorwaarden verder aan te scherpen](#). Kopers, verkopers én geldverstrekkers zitten niet te wachten op een oerwoud van producten die allemaal op elkaar lijken, maar toch nét verschillend zijn en daardoor tot verwarring kunnen leiden. De aanscherping van de productvoorwaarden moet afdoende zijn. OpMaat pleit ervoor om, in samenspraak met betrokken partijen, te komen tot scherpe regelgeving en eenduidige uitgangspunten waaraan sociale koopwoningproducten moeten voldoen. Eén instantie zou verantwoordelijk moeten worden voor het beoordelen van de organisaties achter deze producten.

5.

Zodra het kabinet ervoor kiest om het ['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 sociaal.

6.

Het [besluit 'Omzetbelasting en overdrachtsbelasting, Verkoop onder voorwaarden'](#) heeft sinds 2014 een bovengrens van €240.000 voor de verkoopprijs van de woning. In de huidige woningmarkt zorgt deze bovengrens ervoor dat ontwikkelaars en corporaties niet of nauwelijks deze verkoop onder voorwaarden-constructies kunnen toepassen om woningen betaalbaar te maken voor starters en lagere inkomens. OpMaat vindt het noodzakelijk en logisch dat de [bovengrens voor de verkoopprijs spoedig geactualiseerd en blijvend gekoppeld wordt aan de NHG-kostengrens](#).