

KRITIEK MARKTECONOMEN OP STARTERSFONDS WEERLEGD

‘WE MOETEN IETS DOEN OM STARTERS TE HELPEN’

Niets doen is geen optie. Tenminste, dat vindt directeur-bestuurder Simone van de Kuit van Stichting OpMaat, die samen met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bezig is het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen op te tuigen. Daarmee krijgen langdurig woningzoekenden een grotere kans op een voor hen betaalbare woning. Kritiek van markteconomen op het fonds weerhoudt OpMaat er niet van om deze zomer ‘het loket’ te openen voor ontwikkelaars. “Dit grote maatschappelijke probleem vraagt om maatregelen. Er moet iets gebeuren.”

Begin februari informeerde minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening de Tweede Kamer over een aantal uitgangspunten van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Deze woningen worden ontwikkeld voor starters met een inkomen tot maximaal twee keer modaal (circa € 80.000). Ontwikkelaars en corporaties mogen maximaal € 50.000 koperskorting verstrekken en voor nieuwbouwwoningen geldt € 355.000 als maximumverkoopprijs. Als eerste aanzet stortte het Rijk de eerste 40 miljoen in ‘het potje’, maar De Jonge en Van de Kuit van Stichting OpMaat verwachten dat provincies en gemeenten ook een bijdrage zullen leveren. “We kunnen op veel interesse van gemeenten rekenen en ook provincies omarmen dit fonds”, vertelt Van de Kuit.

AAN DE ZIJLIJN

Stichting OpMaat heeft het initiatief genomen tot de oprichting van dit nationale fonds. Aanleiding is uiteraard de trend dat steeds meer starters lang-



Project Huurlingsedam in Wijchen. (foto Van Wanrooij)



Project De Burgt in Boekel. (foto Van Wanrooij)

'Dit grote maatschappelijke probleem vraagt om maatregelen'

Directeur-bestuurder Simone van de Kuit van Stichting OpMaat'

durig aan de zijlijn staan, omdat koopwoningen voor hen onbetaalbaar zijn. Ethisch gezien onverteerbaar, maar ook niet goed voor de doorstroming op de woningmarkt. Een koopstarter laat immers meestal een huurwoning achter, die weer bezet kan worden door een andere starter op de woningmarkt.

GROTERE RIMPELING

OpMaat heeft al twee regelingen ontwikkeld waarbij kopers van een woning een koperskorting krijgen bij de aankoop van een woning: KoopStart en KoopGarant (zie kader voor meer informatie). Volgens Van de Kuit zijn daarmee al ruim 100.000 starters aan een voor hen betaalbare koopwoning geholpen, maar moeten er een aantal tandjes worden bijgezet om een grotere rimpeling in de spreekwoordelijke vijver te veroorzaken. Nu is het ook niet zo dat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen alle langdurige huiszoekers aan een woning gaat helpen, maar toch. "Het mooiste scenario is dat de producten van Stichting OpMaat niet meer

nodig zijn, maar dat zie ik voorlopig echt niet gebeuren. De woningmarkt is de laatste jaren voor starters alleen maar lastiger geworden. Met KoopGarant en KoopStart leveren we een bijdrage, maar er zijn meer oplossingen."

REKENVOORBEELD

Met behulp van het fonds zal een beperkt aantal 'betaalbare' woningen onder de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 gerealiseerd worden. "Desondanks verwachten we veel aanvragen van ontwikkelaars", zegt Van de Kuit. Om de werking van het fonds duidelijk te maken geeft ze een rekenvoorbeeld: "Stel, de te ontwikkelen nieuwbouwwoning heeft een marktwaarde van drie ton. Dan wordt deze aan geïnteresseerden aangeboden voor € 255.000 en resteert er dus een gat van € 45.000. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat hij een derde van dat bedrag bijdraagt aan het fonds, dus € 15.000. De ontwikkelaar verkoopt vervolgens de woning aan het fonds en krijgt € 285.000. In tegen-

>>>



Project Doornboomstraat in Middelbeers. (foto Van Wanrooij)

stelling tot bij KoopStart, deelt de ontwikkelaar later niet meer in de opbrengst bij doorverkoop. Die € 45.000 komt terug in het fonds en wordt dan opnieuw ingezet om een woning betaalbaar te maken. Op deze manier wordt het een revolverend fonds.”

Komen er wel voldoende gegadigden voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen als een ontwikkelaar later niet meer deelt in de opbrengst bij doorverkoop? “Daarvan ben ik overtuigd”, zegt Van de Kuit. “Ook ontwikkelaars zijn gebaat bij een goed functionerende woningmarkt. Bovendien moeten ze voldoen aan de eisen van de overheid om een bepaald percentage van een nieuwbouwproject te bestemmen voor betaalbare woningen voor lagere inkomens.”



Project De Heerdgang in Heeze. (foto Van Wanrooij)

ANGST VOOR PRIJSOPDRIJVING

Toen Stichting OpMaat het plan voor een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen lanceerde, barstte de kritiek van markteconomen los. Onafhankelijk woningmarktanalist Jasper Du Pont en marktanalist Nic Vrieselaar van de Rabobank vrezden dat het fonds een prijsopdrijvend effect heeft, omdat er extra leenruimte ontstaat voor de kopers van een ‘fondswoning’ en er meer geld in de woningmarkt wordt gepompt.

Directeur Finance Ideas en bijzonder hoogleraar woningmarkt, prof. dr. Johan Conijn, deelt die mening van de criticasters niet. “Er is sprake van een uitgestelde levering, waardoor de koopstarter een deel van de marktwaarde niet hoeft te betalen. Als de woning later wordt doorverkocht, moet de starter dat bedrag alsnog betalen aan het fonds, plus een deel van de waardeontwikkeling.” Conijn voegt eraan toe dat de transactie van dit type woningen plaatsvindt op basis van een getaxeerde marktwaarde. “Er zal geen sprake zijn van een biedingsstrijd, dus ik acht de kans op prijsopdriving in de markt zeer gering. Daar komt bij dat de omvang van de transacties in het kader van het Nationaal Fonds Betaalbare Woningen marginaal is in vergelijking met het totaal aantal woningtransacties in Nederland.”

Volgens Conijn gaat er wel een verdringing plaatsvinden tussen de starters die gebruikmaken van dit nationale fonds of KoopStart en andere starters. “Maar vergeet niet dat de verdrongen groep mensen vanwege een gebrek aan koopkracht en financiële middelen weinig mogelijkheden heeft om een duurdere woning te kopen.”



'De kans dat het fonds prijsopdriving veroorzaakt, is zeer gering'

Bijzonder hoogleraar woningmarkt, Johan Conijn

MAATSCHAPPELIJK BELANG

Van Wanrooij Projectontwikkeling is ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen in de koopsector en maakt al jaren gebruik van de KoopStart-regeling van Stichting OpMaat. Volgens adjunct-directeur Hendrik Hulscher is het van maatschappelijk belang om juist ook betaalbare woningen te realiseren voor de 'onderkant van de markt'. "Vanuit dat marktsegment is er nu grote vraag naar een koopwoning. Passend bij die marktbehoefte moeten we daarom ook goedkope(re) woningen ontwikkelen. Wat dat betreft past KoopStart ons uitstekend." Hulscher voegt eraan toe dat Van Wanrooij financieel in staat en bereid is om de uitgestelde opbrengst te financieren. "Niet iedere ontwikkelaar van koopwoningen kan zich dat permitteren. We vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om ook mensen met een smallere portemonnee aan een woning te helpen."

Hulscher zegt er wel bij dat uiteraard niet alle ontwikkelde koopwoningen volgens KoopStart worden aangeboden, want dat kan niet uit. "Waar de nood het hoogst is en waar gemeenten een voorkeur heb-



Project De Burgt in Boekel. (foto Van Wanrooij)

ben om met deze regeling te werken, daar passen we die toe. Het is al voorgekomen dat KoopStart-woningen zijn doorverkocht en we gedeeld hebben in de opbrengst." Of Van Wanrooij ook gaat participeren in het Nationaal Fonds Betaalbare Woningen is nog even koffiedik kijken. "Dat hangt af van de nadere uitwerking. Maar als het ons past, doen we dat", besluit Hulscher. ■

'KoopStart past ons uitstekend'

Adjunct-directeur Hendrik Hulscher van Van Wanrooij Projectontwikkeling

KOOPGARANT EN KOOPSTART

Met KoopStart koopt iemand een huis voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De projectontwikkelaar, corporatie of gemeente verleent de koper een koperskorting. Daardoor wordt de hypotheek haalbaar voor de koper en profiteert hij van lagere maandlasten. Als de huiseigenaar later de woning doorverkoopt, betaalt hij de koperskorting terug aan de projectontwikkelaar, corporatie of gemeente en deelt deze partij ook mee in de waardestijging of -daling van de woning. Met KoopGarant betaalt iemand ook een lagere prijs dan de marktwaarde. Als de woningeigenaar later verhuist, is hij er zeker van dat de corporatie, de ontwikkelaar of de gemeente de woning terugkoopt. De eigenaar ontvangt dan de koopprijs die bij aankoop is betaald, plus of min een deel van de waardeontwikkeling van de woning.