

# Instrumentarium gemeenten voor betaalbare koopwoningen

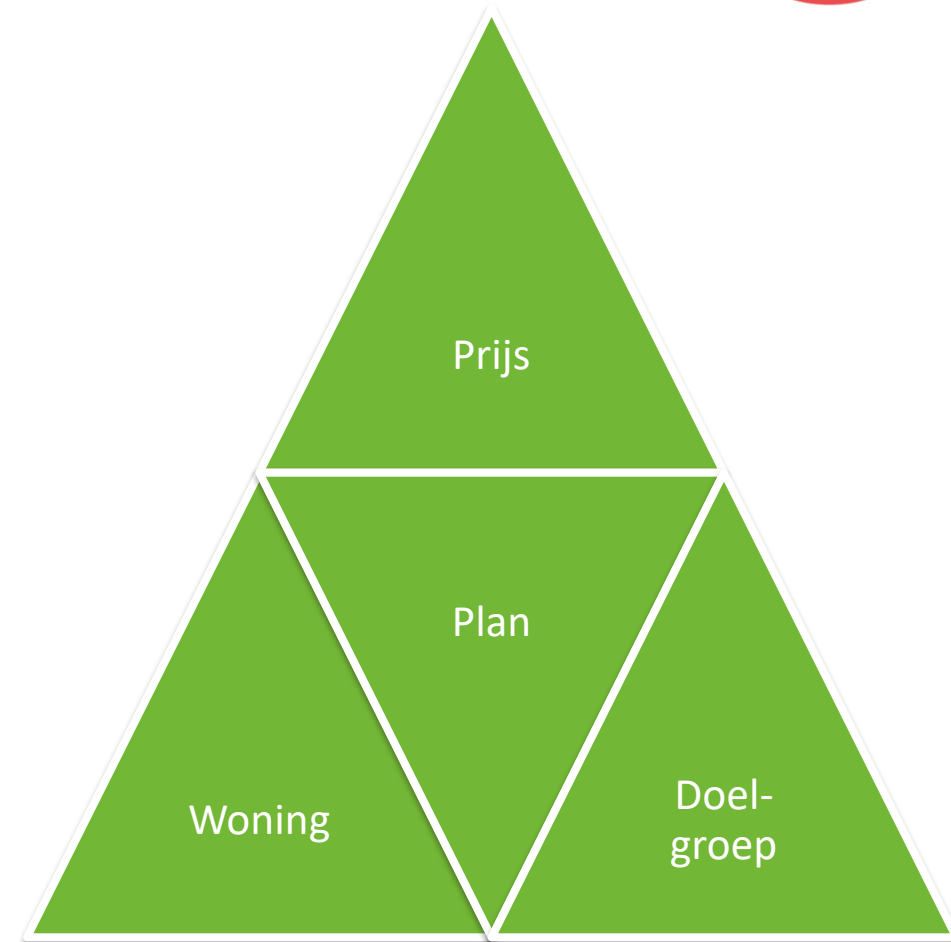
Een kort overzicht van praktische  
mogelijkheden



# Instrumentarium gemeenten voor betaalbare koop



1. Ruimtelijk en juridisch instrumentarium
2. Financieringsconstructies
3. Erfpachtregelingen
4. Koopconstructies/ verkoop-  
onder-voorwaarden



# 1. Ruimtelijke en juridische instrumenten



- Bestemmingsplan
- Doelgroepenverordening (Bro)
- Grondbeleid
  - Uitgifte grond: grondprijzen, uitgiftevoorwaarden
  - Erfpachtbeleid
- Anterieure afspraken
- Exploitatieplan (binnen bestemmingsplan)
- Anti-speculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht / Opkoopbescherming
- Woonvisie / woonbeleid

# Doelgroepenverordening



- Regelen binnen huisvestingsverordening. Vastleggen in bestemmingsplannen
- Gaat over nieuwbouw
- Sociale koop: nu tot €200.000 V.O.N., vanaf 2022 tot NHG-grens.
- Toewijzing aan doelgroepen
  - Inkomen, leeftijd, woonsituatie
- Toepassing: woningcategorieën
- Instandhouding: 1 tot 10 jaar
- Anti-speculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht

## 2. Financieringsconstructies

- Starterslening
- Vereveningsfonds
- Gemeentelijke subsidieregelingen (bijv. CPO)



# 3. Erfpachtconstructies

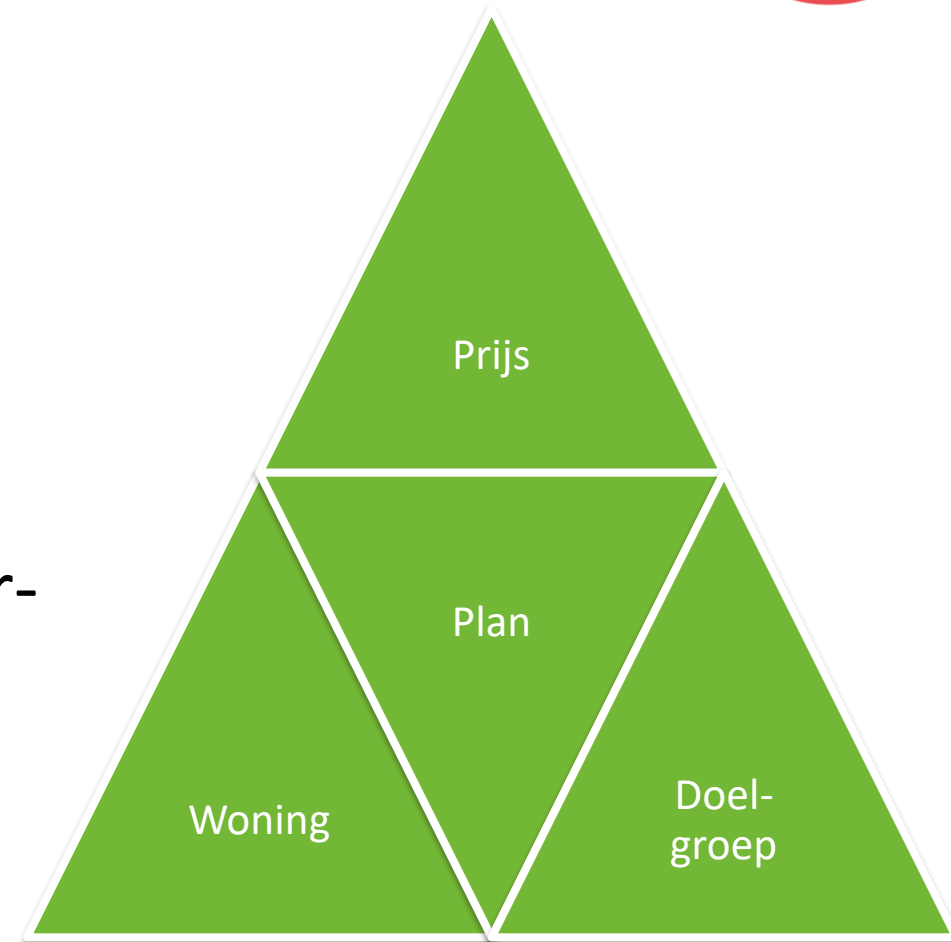


- ‘Platte’ erfpacht (met canon)
- Erfpachtconstructies
  - Eigen erfpachtregeling
  - In beheer bij derden (bijv. DUOkoop, Koopsarter)

# Instrumentarium gemeenten voor betaalbare koop



1. Ruimtelijk en juridisch instrumentarium
2. Financieringsconstructies
3. Erfpachtregelingen
4. Koopconstructies/ verkoop-voorwaarden
5. Samenwerking
6. Dienstverlening aan particulieren



Verkoop onder  
Voorwaarden  
&  
erfpachtconstructies





- Historie
- Wat is VoV
- Voorbeelden VoV
- Voorbeelden erfpachtconstructie
- Overzicht



# Historie

Overheid:

Bevordering van het  
eigenwoning bezit

Jaren '80:

- Premiekoopregelingen
- Maatschappelijk  
Gebonden Eigendom  
(MGE)





# Verkoop onder Voorwaarden (VoV)

Kenmerken:

- Korting op de marktwaarde
- Verrekening korting bij verkoop/terugkoop



# Voorbeelden verkoop onder voorwaarden

- KoopGarant
- Slimmer Kopen
- Kopen naar Wens
- KoopStart








**SLIMMER KOPEN®**

# Voorbeelden erfpachtconstructies

- Koop Goedkoop
- BKZ-regeling
- Duokoop



# Overzicht

	Aanbieders	Terugkoop	Inkomens- criteria	Erfpacht
	Corporaties Ontwikkelaars Gemeenten	Plicht	Nee	Eeuwigdurend Geen canon
<b>SLIMMER KOPEN®</b>	Corporaties	Recht	Nee	Nee
	Corporaties	Nee	Nee	Eeuwigdurend Geen canon
	Corporaties Ontwikkelaars	Nee	Nee	Eeuwigdurend Geen canon
	Corporaties	Recht	Nee	Canon
	Gemeenten	Nee	Ja	Canon
	Ontwikkelaars	Nee	Nee	Canon



**OpMaat**

Plesmanstraat 2  
3833 LA Leusden

T 033 462 12 23  
E [info@opmaat.nl](mailto:info@opmaat.nl)

[www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl)





# De positie van de koopstarter en de Starterslening

Paul van Weezel Errens  
Adviseur Strategie en Ontwikkeling

21 april 2021

Donderdag 23 maart 2021

Hilbert Bouwman



# SVn: 25 jaar expert en maatschappelijk partner overheden



Figuur: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

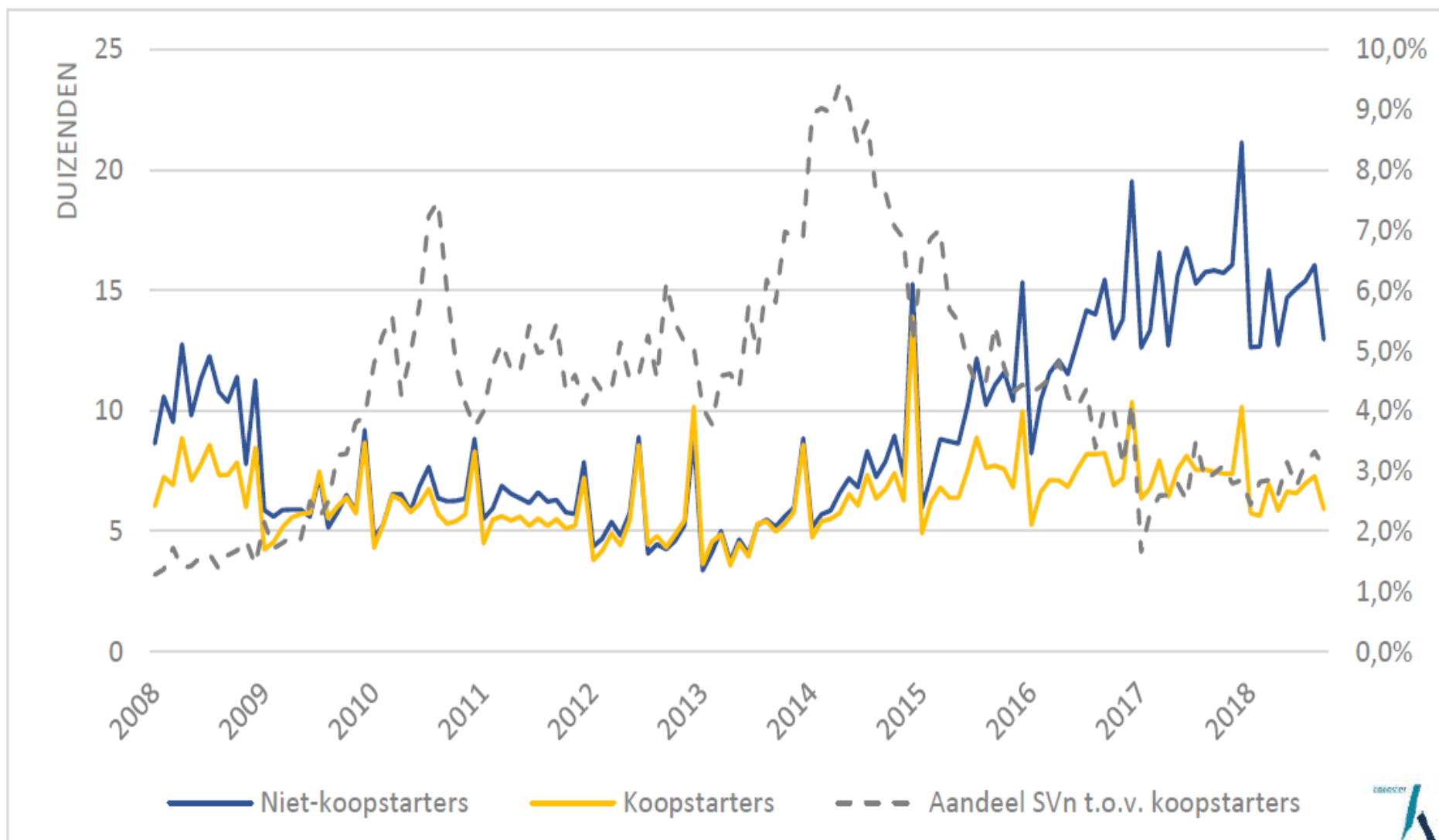
# Actualiteit problematiek starters

[www.platformwoonstarters.nl](http://www.platformwoonstarters.nl)

- *Duur huren mag wel, maar goedkoop kopen mag niet*
- *93% huizenmarkt onbetaalbaar voor de jonge single*
- *Studieschuld, flexwerk en huizenmarkt, houdt jongeren langer thuis*
- *Studieschuld verzwegen door 15% van de starters*
- *Peter Boelhouwer: Starters van nu, een verloren generatie*



# Positie starters t.o.v. doorstromers



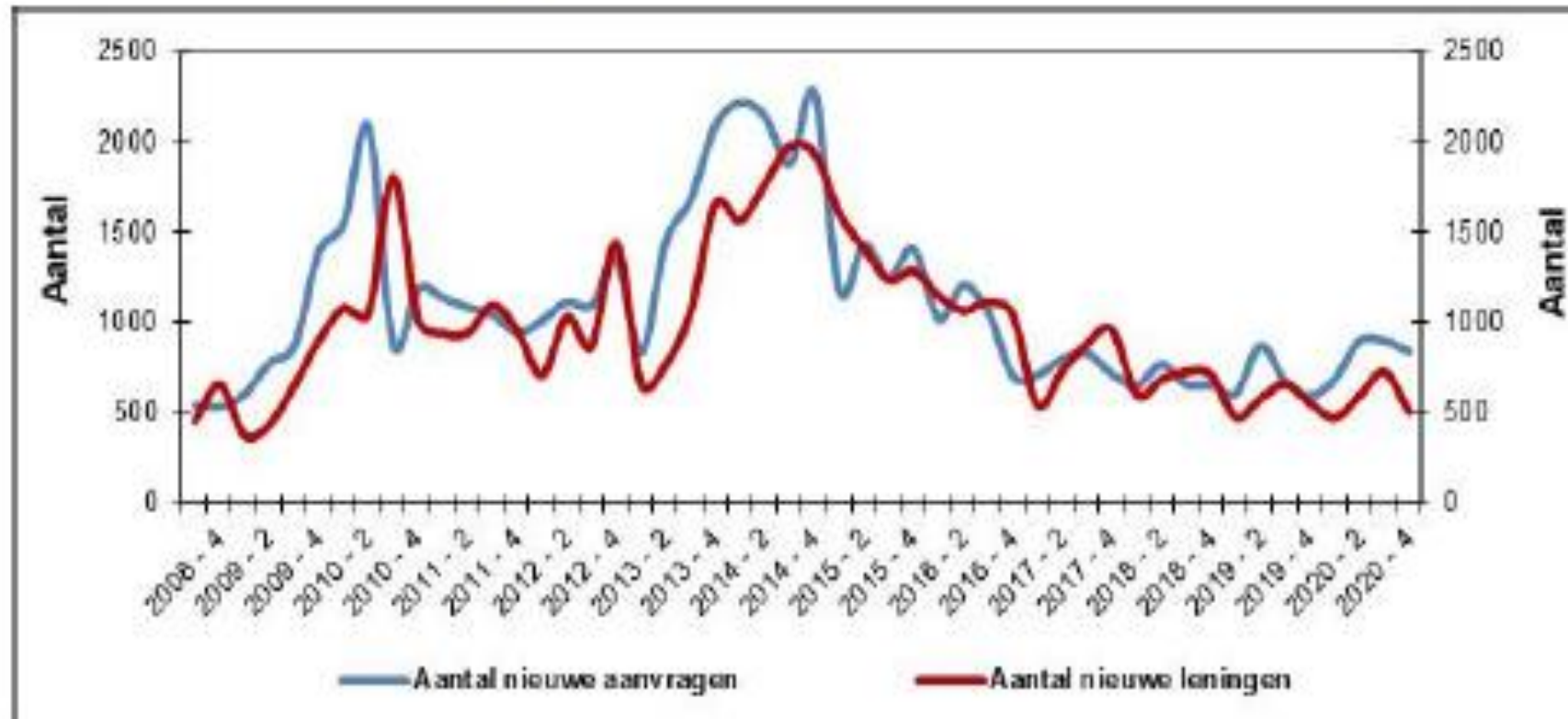
**2020**

**doorstromer:  
70%**

**starter:  
30%**

# Bijna 20 jaar Starterslening

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2020



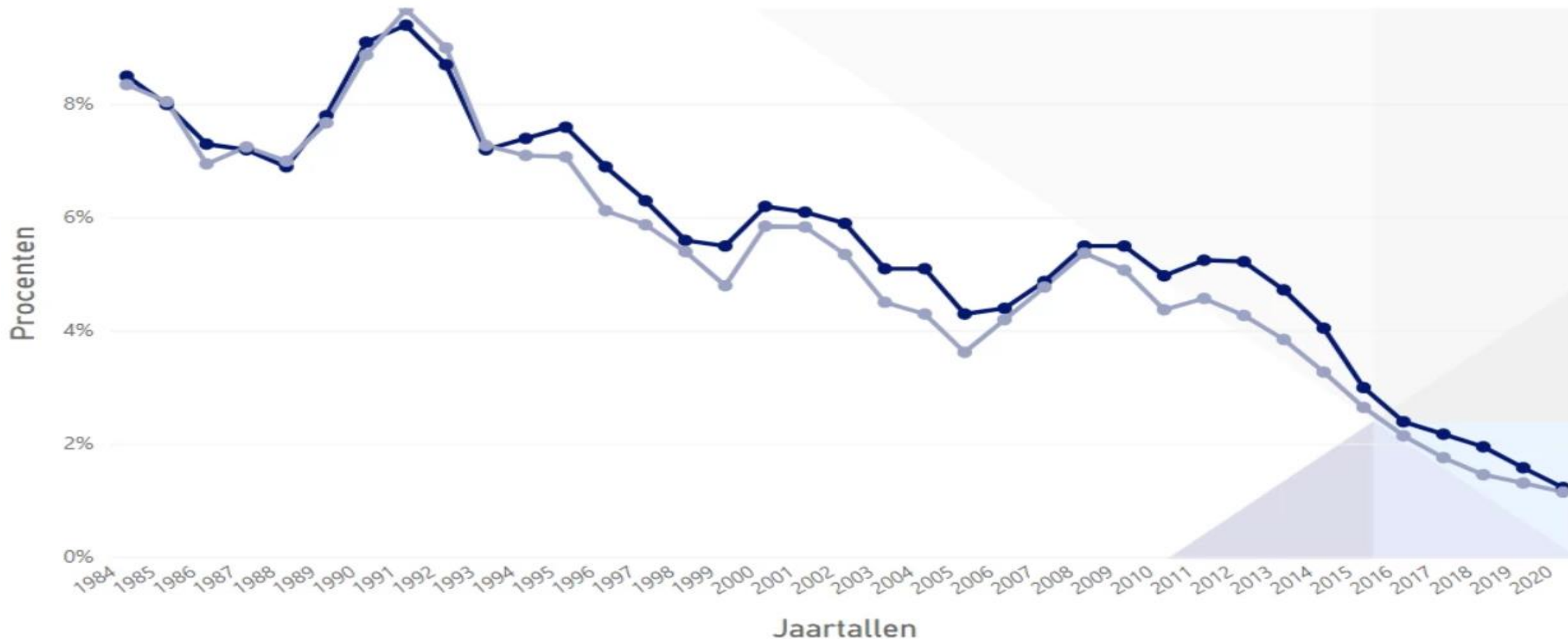
Bron: SVn, 2021

# Rente historisch laag



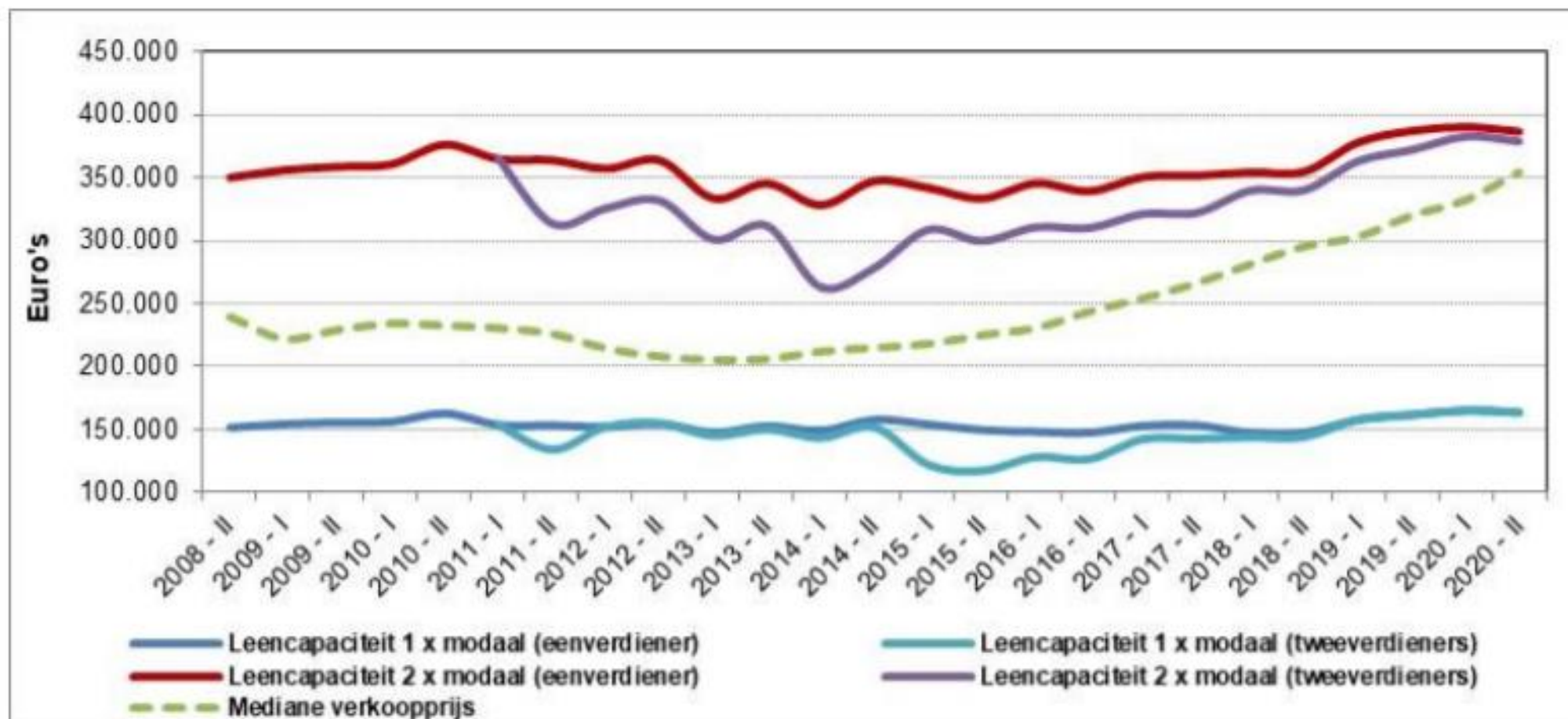
## Historische Rentestanden

● 10 Jaar Vast ● 5 Jaar Vast





# Prijzontwikkeling koop en financierbaarheid



Bron: TU Delft-MBE, 2021.

# 'Verloren generatie'

na 5 jaar + 5%

niet-koper

E 255.000 (+  
E 10.200)

Niet koper  
extra lenen E 55.000  
Sparen E 10.200

**Jaar 0: Aankoop**

E 200.000 + E 12.000

koper

E 176.000  
resthyp.

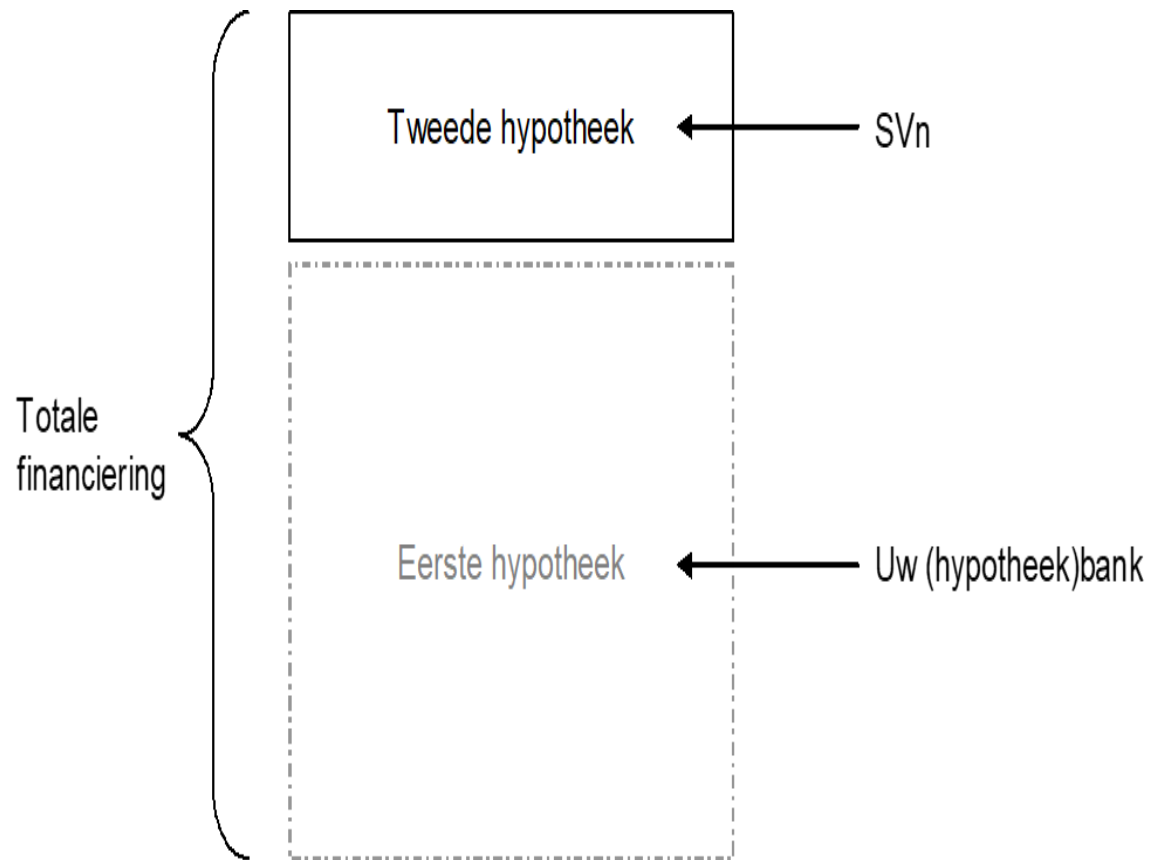
Koper  
Opgebouwd vermogen  
E 79.000

# Zolang er grote woningtekorten zijn, is startersproblematiek een verdelingsvraagstuk





# Financieringsconstructie Starterslening



## Kenmerken

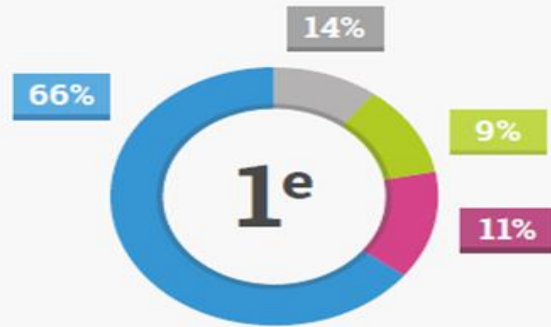
- Aanvullende hypotheek, eerste woning
- Overbrugging reguliere hypotheek en koopsom
- Draagkrachtprincipe inkomenstoets
- 1<sup>e</sup> 3 jaar geen maandlast, hertoets
- NHG-dekking

## Beleidsknoppen

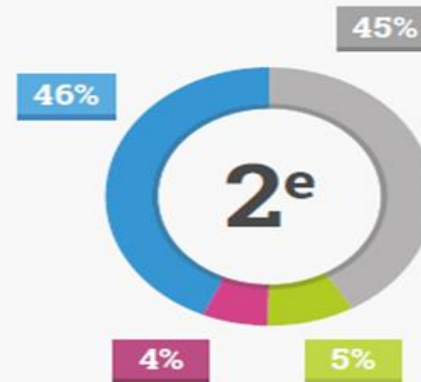
- Bestaande bouw en/of nieuwbouw
- Leeftijdsgrens
- Maximale kostengrens
- Maximaal bedrag aan Starterslening

# Starterslening Tijdelijke steun in de rug

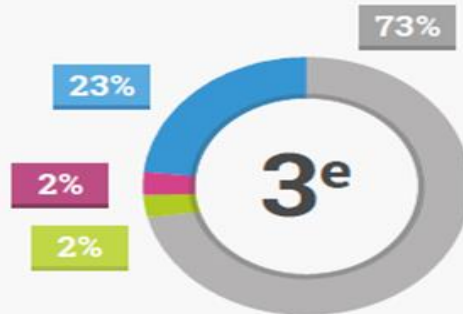
Na eerste hertoetsingsmoment



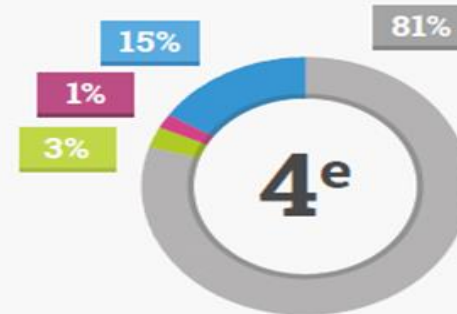
Na tweede hertoetsingsmoment



Na derde hertoetsingsmoment



Na vierde hertoetsingsmoment



# Maatschappelijke impact Starters 2020



Gemiddelde koopsom Starterslening, per provincie  
Bron: SVn



**2.340**

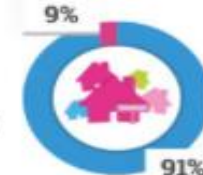
Startersleningen  
Bron: SVn

= 0,9% van alle verkochte woningen

Aangekochte woningen met Startersleningen

Bestaande bouw  
Nieuwbouw

Bron: SVn



**26,8**

Gemiddelde leeftijd Starter  
Bron: SVn

Bij starter zonder Starterslening is de gemiddelde leeftijd 31,1

Percentage aankopen met 1 leningnemer

Met Starterslening = **82%**

Bron: SVn

Zonder Starterslening = 42%

Bron: Kadaster



**198.000**

Gemiddelde koopsom van woningen met Starterslening  
Bron: SVn



**281.000**

Gemiddelde Starters koopsom  
Bron: Kadaster

## 2021 Q1

Ruim 900 Startersleningen verstrekt

Gem. Starterslening E 29.900 (Gemiddeld E 28.100 in 2020)

- **Meer Bouwen** en beoordeel bouwprogramma naar (direct/indirect) effect starters

## Suggesties Starterslening anno 2021

- Beleidsknoppen: Koopprijsgrens en bijdrage
- Intermediairs en SVn
- Kluswoningen/transformatie en Ik Bouw Betaalbaar
- Combinaties Starterslening met erfpacht (bijv. IBB en Duokoop)
- Combinatie met Verzilverlening
- Provinciale bijdrage of Rijksbijdrage Starterslening

# Organiseren van betaalbare koop

Rollen van gemeente en die van  
andere partijen



# De verschillende rol van gemeenten



- Verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening
- Verantwoordelijk voor volkshuisvestelijk beleid
- Kaderstellend voor woningbouwprogramma
- Partner bij lokale afspraken met woningcorporaties en andere partijen rond woon-, woningmarkt- en leefbaarheidsbeleid
- Actieve rol op de woningmarkt
  - Grondbeleid
  - Woningmarktarrangementen (instrumenten)

# Houding van gemeenten t.a.v. actieve woningmarktrol



## **Voor:**

- Zeggenschap / positie
- Invloed op (prijs)kaders
- Langetermijnbeleid mogelijk
- Maatschappelijke plicht (volkshuisvesting)
- Tempo/ oplossingsgericht

## **Tegen:**

- Risico/ offers
- Maatschappelijk geld naar één particulier
- Rol van de markt
- Past niet bij onze gemeente
- Organisatie

Overal politiek en ambtelijk gestuurd



# Rol van corporaties



- Volkshuisvesting lagere inkomensgroepen (primaire taak)
- Woningwet: inperking speelveld
- Grote investeringsopgaven (nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming)
- Ruimte voor commerciële (Niet-DAEB) activiteiten
  - Middengroepen, doorstroming, leefbaarheid
- Nieuwbouw in koopsegment (Niet-DAEB)
- Verkoop vrijesector huur (Niet-DAEB)
- Verkoop sociale huur (DAEB)
- Verkoop-onder-voorwaarden → langjarige 'exploitatie' (DAEB/ Niet-DAEB)



# Houding corporaties ten aanzien van inzet Verkoop- onder-Voorwaarden (i.p.v. reguliere verkoop)



		<b>Mogen</b> [wet]	<b>Kunnen</b> [ € ]	<b>Willen</b> [beleid]
<b>DAEB</b>	<b>Bestaande bouw</b>			
<b>Niet DAEB</b>	<b>Bestaande bouw</b>			
	<b>Nieuwbouw</b>			

# Houding corporaties ten aanzien van inzet Verkoop- onder-Voorwaarden (i.p.v. reguliere verkoop)



		Mogen [wet]	Kunnen [ € ]	Willen [beleid]
DAEB	Bestaande bouw	Ja	Nee	
			Ja (voldoende investeringsruimte)	Nee (andere prio's)
				Ja (meer ruimte voor doelgroepbeleid, vrijspelen liquide middelen)
Niet DAEB	Bestaande bouw	Ja	Nee?	
			Ja (onderbenut vermogen)	Nee (€ terug naar DAEB)
				Ja (betaalbaarder alternatief, aansluiten bij koopwens)
	Nieuwbouw	Ja (versoepeling markttoets)	Nee?	
			Ja (onderbenut vermogen)	Nee (geen beleidsfocus)
Ja (altern. voor middenhuur)				

# Houding van ontwikkelaars ten aanzien van betaalbaar wonen



- Dominante voorkeur voor marktconforme prijzen
- Ontwikkeling met erfpacht meestal geen probleem
- Doelgroepbeperking: nu geen probleem, dan wel gelijk voor alle spelers, flexibel bij mindere tijden
- Toepassing erfpacht-/ koop constructies
  - Traditionele ontwikkelaars: liever niet
    - projectfinanciering/ kasstroom
    - onbekendheid
  - Gebiedsontwikkelaars/ grotere ontwikkelaars: positiever
    - kwaliteit woonprogramma
    - risicospreiding (rendement, kasstroom)
    - maar: geen verplichte terugkoop

# Natuurlijke rollen?

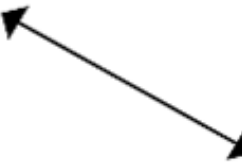


## Instrumentarium

Starters lening

Grondbeleid (uitgifte erfpacht of grondprijzen)

Doelgroepen-verordening



## Instrumentarium

Verkoop-onder-voorwaarden (met terugkoop)

## Instrumentarium

Verkoop-onder-voorwaarden/erfpachtconstructie

Efficiënter ontwikkelen:

- *product*
- *proces*
- *arbeid*
- *inkoop*