

Vraag

Is het mogelijk om starters de kans te geven om hun corporatiewoning te kopen, of zijn er betere opties?

Kort samengevat: een kooprecht voor bewoners stuit op juridische en beleidsmatige bezwaren. Het stimuleren van kansen heeft de voorkeur. Partijen kunnen lokaal prestatieafspraken maken over welke woningen het betreft, over aantallen en over eventuele bijkomende voorwaarden. Lokaal wordt een beleidsmatige afweging gemaakt over de verhouding tot het aanbod sociale huur (primaire doelgroep) versus koopstarters en de rol van de corporatie woningen daarbij. Mits corporaties ook voldoende woningen voor de primaire doelgroep kunnen aanbieden (sociale huur, waaronder voor starters) en zij over voldoende investeringscapaciteit beschikken, zullen zij beleidsmatig meer geneigd zijn om ook voor koopstarters woningen aan te bieden, al dan niet met verkoop onder voorwaarden (VoV).

Kansen om corporatiewoningen te kopen

- Huurders hebben reeds mogelijkheden om corporatiewoningen te kopen
Huurders hebben reeds mogelijkheden om woningen te kopen van corporaties. Het kan gaan om andere woningen die in de verkoop komen, maar ook om de woning die al bewoond wordt. Jaarlijks verkopen woningcorporaties al zo'n 11.000 woningen waarvan een aanzienlijk deel aan zittende huurders. Afhankelijk van het portefeuillebeleid van de corporatie, gebaseerd op prestatieafspraken, kan een zittende huurder de betreffende woning al kopen. Hiervoor zijn op voorhand geen financiële of wettelijke beperkingen.

- Specifiek voor starters: jaarlijks 1.200 VoV-woningen
Daar bovenop brengen woningcorporaties jaarlijks zo'n 1.200 woningen op de markt met een verkoop onder voorwaarden (VoV)-constructie, bedoeld voor starters. Daarmee kunnen corporaties maximaal 50% korting geven op de waarde. Bij verkoop delen de verkoper en de corporatie de waardeontwikkeling. De woning komt met een terugkooprecht of terugkoopplicht terug bij de woningcorporatie, die de woning sociaal kan verhuren of wederom kan inzetten als VoV-woning voor starters. Dit instrument wordt ook door niet-woningcorporaties ingezet. Corporaties hebben dus al een mogelijkheid om woningen aan te bieden voor koopstarters wat een positieve bijdrage is voor starters op de woningmarkt. Onlangs zijn VoV-aankopen nog vrijgesteld van overdrachtsbelasting om dat te onderstrepen. De mate waarin dit VoV-instrument daadwerkelijk ingezet kan worden hangt af van lokale prestatieafspraken en beleidsafwegingen (hieronder meer) waarbij de balans met de sociale taak (sociale verhuur) de belangrijkste factor is. Indien corporaties voldoende mogelijkheden hebben om te voorzien in woningen voor de primaire doelgroep (en daar investeringscapaciteit voor hebben), is de kans groter dat zij het aantal VoV-woningen vergroten.

- Lokale prestatieafspraken zijn leidend bij verkoop van corporatiewoningen
De verkoop van corporatiewoningen is een lokale aangelegenheid. Huurders, gemeenten en corporaties maken hier afspraken over. Daarbij kan worden gekozen voor vrije verkoop, VoV-verkopen of specifiek voor verkopen aan zittende huurders. Gezamenlijk kunnen zij deze aantallen verhogen of verlagen, naar gelang de lokale woonbehoefte en marktomstandigheden.

- Beleidsafweging op lokaal niveau: keuze tussen primaire doelgroep en koopstarters
Bij de keuze om een corporatiewoning niet langer in de sociale verhuur te brengen maar te verkopen aan een koopstarter (al dan niet met verkoop onder voorwaarden), speelt ook mee dat de vraag naar sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep erg groot is. Bij het verdelen van de schaarste maken gemeente, huurders en corporaties vaak de keuze om de sociale huurwoningen ook als zodanig in te zetten, omdat de betaalbare koop mogelijk ook door marktpartijen gerealiseerd zou kunnen worden.

Kooprecht voor bewoners

- Een onbeperkt kooprecht voor bewoners is waarschijnlijk een niet te rechtvaardigen inbreuk op het eigendomsrecht. Een verplichting voor corporaties tot verkoop van huurwoningen leidt waarschijnlijk tot strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

Bovendien heeft op basis van de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens degene die schade lijdt tengevolge van een ontneming of regulering van zijn eigendomsrecht recht op een schadevergoeding. Indien de corporatie schade lijdt tengevolge van een inbreuk op haar eigendomsrecht dient deze vergoed te worden. De overheid kan ook aansprakelijk worden gesteld voor schade ten gevolge van regelgeving waardoor inbreuken op dit recht in horizontale verhoudingen worden mogelijk gemaakt of toegestaan.

Op 12 maart 2012 heeft de Raad van State over een wetsvoorstel waarin het kooprecht voor huurders van corporatiewoningen was opgenomen uiterst kritisch uitgesproken. Destijds was het voorstel om corporaties te verplichten ieder jaar in beginsel ten minste 75% van hun bezit aan huurwoningen ter verkoop aan te bieden aan hun particuliere huurders tegen maximaal de vrije verkoopwaarde, onder enkele voorwaarden. Dat heeft destijds geleid tot een aanpassing waarbij uitsluitend sprake was van *verkoopmogelijkheden* voor corporaties, zoals ook omschreven in de eerste paragraaf van deze reactie.

- Een kooprecht doorkruist principes van lokaal woonbeleid

Indien er sprake zou zijn van een onbeperkt kooprecht, dan zijn gemeenten niet langer in staat om te sturen op de samenstelling van de lokale betaalbare woningvoorraad. Ook komt het principe van lokale prestatieafspraken van gemeenten, corporaties en huurders over het woonbeleid zwaar onder druk te staan.

- Bij een kooprecht kan geen samenhangend en efficiënt portefeuillebeleid meer worden gevoerd.

Daarnaast ontstaan er problemen voor corporaties inzake het beheer en onderhoud van woningen indien een deel ervan in eigendom zijn van de corporatie en een ander deel in eigendom van eigenaar-bewoners. Ook worden meerjarenonderhoudsprogramma's onzeker indien de eigendomsstatus (en huurkasstromen waarop investeringen worden gebaseerd) onzeker zijn.

Alternatieven

Er zijn een aantal alternatieve opties die starters kunnen helpen:

1. Bijbouwen van meer (betaalbare) huur en koopwoningen,
2. Versoberen van de fiscaal gunstige behandeling van de eigen woning,
3. Behouden van betaalbare koopwoningen via vereisten t.a.v. zelfbewoning, anti-speculatiebeding en de opkoopbescherming (door gemeenten)
4. Toewijzen van sociale koopwoningen via de Huisvestingswet aan bepaalde doelgroepen (zoals starters)
5. Stimuleren van verhuurders om woningen te verhuren aan mensen met een laag- of middeninkomen
6. Reguleren van de middenhuursector
7. Financiële arrangementen specifieke gericht op starters

In algemene zin geldt dat effectieve opties zonder prijsopdrijvend effect pas op langere termijn effect hebben voor starters. Financiële arrangementen specifiek voor starters (bijv. middels startersleningen, premiekoopregelingen en bouwsparen) verbeteren de concurrentiepositie van starters t.o.v. ander doelgroepen op de korte termijn, maar hebben een prijsopdrijvend effect. Deze vergroten ofwel de vraag naar woningen ofwel het aanbod van kapitaal op de woningmarkt. Dit brengt ook risico's met zich mee (micro en macro). Ook zetten deze maatregelen de toename van het aanbod onder druk.

1. Bijbouwen van meer (betaalbare) koop en huurwoningen voor starters

- Het bijbouwen van (betaalbare) huur en koopwoningen vermindert de druk op de woningmarkt. Hiervoor is een combinatie nodig van regie, publieke investeringen, versnellen van procedures, grondbeleid, capaciteit bij medeoverheden en innovaties in de bouwwijze. Gemeenten kunnen zogenoemde sociale koopwoningen (betaalbare koopwoningen met verkoopprijs van maximaal de NHG-grens) of middenhuur nieuwbouwwoningen (ruimtelijk) bestemmen.

2. Het versoberen van de fiscaal gunstige behandeling van de eigen woning

- Versoberen is mogelijk door het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek (HRA), verhoging van het eigenwoningforfait, of het overhevelen van de eigen woning plus eigenwoningsschuld naar box 3.¹
- Enerzijds groeien de huizenprijzen hierdoor minder sterk, wat de toegankelijkheid voor koopstarters verbetert; anderzijds genieten ook zij minder HRA.

3. Behoud van betaalbare koopwoningen via vereisten t.a.v. zelfbewoning, anti-speculatiebeding en de opkoopbescherming (door gemeenten)

- Het **opnemen van vereisten t.a.v. zelfbewoning en anti-speculatiebeding** door gemeenten, waardoor betaalbare nieuwbouwwoningen niet kunnen worden opgekocht voor de verhuur of kunnen worden doorverkocht en daardoor niet betaalbaar blijven.
- **De opkoopbescherming** voorkomt dat schaarse, bestaande koopwoningen uit het segment verdwijnen voor de verhuur. De wet die gemeente hiertoe bevoegdheden geeft treedt in werking per 1 januari 2022.

4. Het aanpassen van de Huisvestingswet waardoor het toewijzen van sociale koopwoningen mogelijk wordt

- Het **toewijzen van sociale koopwoningen via de Huisvestingswet aan een specifieke doelgroep** (bijv. starters) is gemeenten op dit moment niet toegestaan. In eerdere versies van de HVW was het gemeenten ook toegestaan om koopwoningen toe te wijzen, op dit moment (onder de huidige HVW) kunnen zij dat alleen voor huurwoningen.
- Hiervoor is een wijziging van de Huisvestingswet (HVW) nodig. Dit traject is reeds gestart (vanwege de evaluatie van deze wet in 2020) en inmiddels vergaand gevorderd (klaar voor consultatie).

Beschikbaarheid van middenhuur waarborgen

5. Stimulering voor verhuurders om woningen te verhuren aan mensen met een laag- of middeninkomen

- Een mogelijkheid is een **tijdelijke, gerichte stimuleringsregeling voor verhuurders** wanneer zij hun middenhuurwoning (blijven) verhuren aan een huishouden met een laag- of middeninkomen, of nieuwbouw stichten in het middenhuursegment.
- De regeling is *tijdelijk*, maar omdat het onderliggende probleem langjarig is, bestaat het risico bestaat dat het moeilijk is deze verstoringende regeling daadwerkelijk *tijdelijk* te houden. De effectiviteit van de maatregel hangt af van de hoogte van de financiële tegemoetkoming: die moet hoog genoeg zijn om verhuurders aan de prijs-kwaliteit verhouding te laten voldoen.
- *Zie hiervoor ook het antwoord over regulering via het WWS.*

6. Reguleren van de middenhuursector

- Een alternatieve mogelijkheid is het **algeheel reguleren van de middenhuursector**. Dit betekent dat alle huurprijzen bij nieuwe verhuringen worden gemaximeerd op basis van het WWS of de WOZ-waarde. Op deze manier wordt jaarlijks de huurprijs gemaximeerd van ca. 65 duizend woningen waarvan de huurder wisselt.
- *Zie hiervoor ook het antwoord over regulering via het WWS.*

7. Op starters gerichte financiële arrangementen

- Maatregelen die specifiek gericht zijn op het specifiek verbeteren van de financiële mogelijkheden van starters zijn:
 - a. Het uitbreiden **startersleningen**
 - b. De introductie van **bouwsparen**

¹ Het afbouwpercentage voor de aftrekposten kan door de Belastingdienst als parameter worden bijgesteld, net als een aanpassing van de bestaande percentages voor het eigenwoningforfait. Het overhevelen van de eigen woning naar box 3 en de wijze waarop dit wordt vormgegeven is afhankelijk van de nieuwe vormgeving van box 3 (belasting op basis van werkelijk rendement). De plaats van de eigen woning in het nieuwe box 3 wordt nog onderzocht. Het ligt niet voor de hand om de woning naar box 3 over te hevelen voorafgaand aan de realisering van een box 3 op basis van werkelijk rendement

c. Invoeren van een **Help-to-Buy**-programma

d. Herintrede van de **premiekoop-A-regeling**

- Deze maatregelen zijn gericht op het herverdelen van de bestaande voorraad en zorgen in algemene zin niet voor meer betaalbare nieuwe koopwoningen;
- Deze maatregelen hebben stuk voor stuk een prijsopdrijvend effect. Daarbij verbetert de positie van starters die er gebruik van kunnen maken, maar wordt het voor andere woningzoekenden juist lastiger om een woning te vinden (leidt tot verdringing);
- Tevens bestaan b, c en d in Nederland nog niet. Dit maakt uitwerking van deze maatregelen complex. Bekend is dat de vormgeving van deze maatregelen allen een sterke uitvoeringslast met zich meebrengen vanwege de wijze waarop de arrangementen ter beschikking worden gesteld.