

Uitvoering Woonvisie 2024+: beleidslijn KoopStart-regeling

Vastgesteld op 25 maart 2025

Inleiding

In de in november 2024 vastgestelde Woonvisie Nijkerk 2024+ is opgenomen dat de gemeente wil onderzoeken wat de zogenaamde KoopStart-regeling kan betekenen voor het aanbod van betaalbare koopwoningen. Nijkerk hanteert bij nieuwbouw verplichte woningcategorieën met daaraan gekoppelde prijsgrenzen. Door de fors gestegen bouwkosten geven ontwikkelaars aan dat het steeds lastiger wordt om binnen die prijsgrenzen geschikte woningen te realiseren. Een mogelijke oplossing kan gevonden worden in het inzetten van deze KoopStart-regeling. Bij deze regeling worden woningen met korting, dus onder de marktwaaarde, aangeboden (zie bijlage 1 voor verdere uitleg over de regeling). Daarmee valt de woning binnen de specifieke prijscategorie, en wordt de bij de specifieke prijscategorie behorende doelgroep bediend. Het gevolg is wel dat KoopStart niet leidt tot realisatie van meer betaalbaar woningaanbod, er wordt namelijk niet marktconform gebouwd, maar de regeling vervult wel een functie bij het 'instappen' in de koopsector.

In onderstaande wordt aangegeven hoe wij beleidsmatig met KoopStart zullen omgaan. KoopStart willen we niet breed inzetten, maar wel in specifieke situaties, waarbij we onderscheid maken in de fase waarin een bouwproject verkeert.

Inzet KoopStart-regeling

Zoals gezegd zal de mogelijkheid voor het inzetten van KoopStart afhangen van de fase waarin een project zich bevindt. We onderscheiden drie categorieën in relatie tot de verschillende fases:

1) Kaderstelling gereed en stedenbouwkundige verkaveling reeds uitgewerkt:

- Woonvisie 2020+ of Woonvisie 2015+ is leidend;
- Gehanteerde prijsgrenzen: zoals vastgelegd in de Doelgroepenverordening (2021) met jaarlijkse indexering;
- Gehanteerde inkomensgrenzen: uitgangspunt is de indexering van de inkomensgrenzen op basis van de Doelgroepenverordening (2021). Op verzoek mag uitgegaan worden van de verhoogde inkomensgrenzen waarbij de leencapaciteit uitgangspunt is (zie bijlage 2);
- KoopStart: op verzoek van de ontwikkelaar kan voor de woningcategorieën sociale koop en de middeldure koop laag volledig voor KoopStart gekozen worden;
- Ontwikkelingen binnen deze categorie: Doornsteeg fase 3, Nijkerkerveen Deelplan 3.

2) Kaderstelling gereed maar stedenbouwkundige verkaveling nog niet uitgewerkt (2023:

- Woonvisie 2020+ of Woonvisie 2015+ is leidend;
- Gehanteerde prijsgrenzen: zoals vastgelegd in de Doelgroepenverordening (2021), met jaarlijkse indexering;
- Gehanteerde inkomensgrenzen: uitgangspunt is de indexering van de inkomensgrenzen op basis van de Doelgroepenverordening (2021). Op verzoek mag uitgegaan worden van de verhoogde inkomensgrenzen waarbij de leencapaciteit uitgangspunt is (zie bijlage 2);
- KoopStart: op verzoek van de ontwikkelaar kan voor de woningcategorieën sociale koop en de middeldure koop laag voor ten hoogste 50% van het aantal woningen in beide categorieën voor KoopStart gekozen worden;
- Ontwikkelingen binnen deze categorie: Klarwater, Nijkerkerveen Deelplan 4.

3) Kaderstelling is niet gereed:

- Woonvisie 2024+ is leidend, tenzij de gesprekken en uitwerking hebben plaatsgevonden op basis van de Woonvisie 2020+, dan wordt laatstgenoemde woonvisie aangehouden;
- Gehanteerde prijsgrenzen: zoals vastgelegd in de Woonvisie 2024+;
- Gehanteerde inkomensgrenzen: uitgaan van de verhoogde prijsgrenzen waarbij de leencapaciteit uitgangspunt is (zie bijlage 2);
- KoopStart: KoopStart mag worden ingezet, maar er moet als voorwaarde wel marktconform gebouwd worden.;

Overwegingen: KoopStart niet breed inzetten, wel in specifieke situaties

In principe kiest Nijkerk er niet voor om KoopStart breed te gaan inzetten:

- In zijn algemeenheid: er zijn wel sociale en middeldure koopwoningen te realiseren (dus marktconform, zonder koopstart), maar wellicht dan meer in andere vormen dan grondgebonden (appartementen, studio's, boven- en benedenwoningen, rug-aan-rug woningen). Deze woningen zijn kleiner en soberder dan wat gebruikelijk in Nijkerk wordt gebouwd;
- Voor starters kunnen deze woningen een mooie eerste stap betekenen, maar ook voor andere woningzoekenden zoals bijvoorbeeld spoedzoekers kunnen relatief wat kleinere woningen ruim genoeg zijn;
- Marktconform bouwen bevordert ook de doorstroming. Vandaar ook dat we de instandhoudingstermijn voor sociale- en middeldure koop verlaagd hebben van 10 naar 2 jaar (zie bijlage 3);
- En sociale koop is niet verplicht, er kan ook voor gekozen worden om extra sociale huurwoningen te ontwikkelen, waar veel vraag naar is, zeker in de kern Nijkerk. Dit geldt ook voor middeldure laag, dat kunnen ook huurwoningen zijn. WSN heeft aangegeven graag ook in dit segment te stappen, er is voldoende vraag naar.

Het college kiest ervoor om een uitwerking te geven aan de KoopStart-regeling. De inzet van KoopStart wordt afhankelijk gemaakt van de fase waarin een project verkeert:

- Categorie 1. In specifieke projecten die in ontwikkeling zijn is door sommige ontwikkelaars (in de verkaveling) al rekening gehouden met de inzet van KoopStart (lees de grootte van de woning). Afzien van KoopStart zou hier betekenen dat marktconform, dus kleiner, gebouwd zal moeten worden. De kans is groot dat de ontwikkelaar dan wil compenseren met een hoger aantal te bouwen woningen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting met als consequentie een vertraging in het ontwikkelproces. Vandaar dat we bij deze projecten kiezen voor een volledige toepassing van het KoopStart instrument in de genoemde woningcategorieën, voor elke ontwikkelaar op verzoek te gebruiken. Daarbij wordt ervanuit gegaan dat in de woningcategorie middeldure koop hoog wel marktconform gebouwd kan worden, zodat deze categorie van de KoopStart regeling wordt uitgesloten;
- Categorie 2. Bij projecten in categorie 2 zien we nog meer speelruimte als het gaat om het aantal woningen en vandaar dat we hier kiezen voor de inzet van het KoopStart-instrument voor maximaal de helft van het aantal woningen in genoemde categorieën;
- Categorie 3. Bij nieuwe ontwikkelingen gaan we uit van marktconform bouwen in alle woningcategorieën. We dagen ontwikkelaars uit om ook in de sociale koop en middeldure koop laag marktconform te ontwikkelen door in te zetten op alternatieve woningtypologieën (alternatief t.o.v. de 'traditionele' grondgebonden woning). In deze categorie kan KoopStart alleen worden ingezet als voldaan is aan het marktconform bouwen. De verwachting is overigens dat dit voor ontwikkelaars te weinig oplevert zodat ze er nauwelijks gebruik van zullen maken.

Vervolg

Met het vaststellen door het college van onderhavige beleidslijn zal deze lijn bij alle lopende en toekomstige woningbouwprojecten het uitgangspunt zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1: KoopStart-regeling

Kopen met KoopStart betekent dat een koper een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaaarde. De KoopStart-woningen worden verkocht door aanbieders die hiervoor een KoopStart-licentie hebben afgesloten: projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (vanaf medio 2025).

Een betaalbare woning kopen voor een lagere koopprijs heeft als voordeel dat de koper nu misschien net wél een hypotheek kan afsluiten en tegelijkertijd profiteert van lagere maandlasten.

De prijsverlaging die de koper bij de aankoop van een KoopStart-woning krijgt, wordt in de contracten die gesloten worden 'koperskorting' genoemd. De koperskorting is minimaal 10% en maximaal 50% van de marktwaaarde, de aanbieder bepaalt de hoogte van het percentage.

Als de koper op een later moment besluit de woning weer te verkopen, wordt de koperskorting verrekend en wordt de verkoopopbrengst verdeeld tussen koper en de aanbieder waarvan destijds de woning is gekocht. Deze partij deelt dan mee in de eventuele waardeestijging of -daling van de woning.

In onderstaande wordt een rekenvoorbeeld gegeven:

KoopStart aankoop

Marktwaaarde woning bij aankoop	€ 300.000
Verstrekke koperskorting 30%	€ 90.000
Betaalde koopprijs	€ 210.000

KoopStart verkoop

Gerealiseerde verkoopprijs	€ 370.000
Getaxeerde waarde-effect verbeteringen	€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen	€ 360.000
Te verdelen waardeontwikkeling	€ 60.000

Verdeling verkoopprijs

Oorspronkelijke koperskorting	€ 90.000
Aandeel waardeontwikkeling voor aanbieder 30% van € 60.000	€ 18.000
Deel van de verkoopprijs voor aanbieder	€ 108.000
Deel van de verkoopprijs voor de (oorspronkelijke) koper € 370.000 - € 108.000	€ 262.000

Bron: OpMaat, betaalbaar wonen voor iedereen

Bijlage 2: Inkomensgrenzen

De volgende tabel laat de voorgestelde inkomensgrenzen zien op basis van de prijsgrenzen uit 2025 (NB: nog niet vastgesteld maar wel de richting waarin gedacht wordt). Met de verhoging van de inkomensgrenzen op basis van de leencapaciteit sluiten we veel beter aan bij wat voor de verschillende inkomensgroepen daadwerkelijk bereikbaar is.

Berekening inkomensgrenzen

Segment	Criteria	Koopprijsgrenzen VON (Woonvisie 2024+, prijspeil 2025)	Factor loan to income	Gezamenlijk bruto-inkomen
Sociaal	Tot aan	€ 283.500	4,7	€ 60.319
Middensegment laag	Tot aan	€ 344.250	4,7	€ 73.244
Middensegment hoog	Tot aan	€ 405.000	4,7	€ 86.170
Duur	Vanaf	€ 405.000	4,7	€ 86.170

Bijlage 3: Instandhoudingstermijnen

De instandhoudingstermijnen in de Woonvisie 2024+ zijn de volgende (tussen haakjes de termijnen uit de Doelgroepenverordening 2021):

- Sociale huur: minimaal 40 jaar (40 jaar)
- Middeldure huur: minimaal 10 jaar (15 jaar)
- Sociale- en middeldure koop: minimaal 2 jaar (10 jaar)

Bijlage 4: Differentiatie woningbouw

Woonvisie 2024+

Aantal	In te vullen voorwaarden		
T/m 3 woningen	Geen eisen		
4 t/m 12 woningen	2/3 betaalbaar en zelf in te vullen		
13 woningen en meer	35% sociaal waarvan max. 5% sociale koop	10% middelduur laag huur/koop	22% middelduur hoog huur/koop

Woonvisie 2020+

Aantal	In te vullen voorwaarden		
T/m 2 woningen	Geen eisen		
3 woningen en meer	35% sociaal waarvan max. 5% sociale koop	10% middelduur laag huur/koop	15% middelduur hoog huur/koop

In projecten t/m 12 woningen mag het sociale deel volledig in de koop gerealiseerd worden en het sociale deel mag worden afgekocht