



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Leonie Andriessse
Telefoon: 0610167084

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22/00067 22bb000621
Uw kenmerk: 22bb000620 19bb024412

Datum: B&W 8 februari 2022

Betreft: Initiatiefvoorstel Huurkoop 3.0
(22bb353)

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Reactie Initiatiefvoorstel Huurkoop 3.0 (19bb15934 en in aangepaste versie 22bb353).

Op welke gronden deze brief? Waarom nu voorgelegd?

Op 16 mei 2019 is door gemeenteraadslid E. Büyükcifçi (NIDA) een initiatiefvoorstel "Huurkoop 3.0" ingediend (19bb15934). In januari 2022 volgde een update van het initiatiefvoorstel (22bb353). Hierbij bieden wij uw ons advies over het oorspronkelijke initiatiefvoorstel en de update ervan aan. In het initiatiefvoorstel wordt gepleit voor huurkoop als "een nieuwe oplossingsrichting waarmee inwoners in onze stad op een schuldenvrije en rentevrije wijze, geleidelijk aan met beperkt en gedeeld risico woningbezit opbouwen".

Allereerst bedanken wij u voor het initiatiefvoorstel. Het doet ons goed dat vanuit de gemeenteraad aandacht wordt gevraagd en oplossingen worden voorgedragen voor de problemen die de bewoners van de stad op de (koop)woningmarkt ondervinden. Ook dient er waardering uitgesproken te worden voor de creativiteit en de mate van uitwerking: het voorstel is goed uitgedacht en helder, met name op het punt van de juridische uitdagingen voor de realisatie van het huurkoopconcept.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

Actieplan Middenhuur

Actieplan Middenkoop

22bb571 Toezegging verzoek college om reactie initiatiefvoorstel HuurKoop 3.0

Toelichting:

Huurkoop in relatie met bestaande betaalbaarheidsmaatregelen

Huurkoop van woonruimten is een bijzondere vorm van koop op afbetaling, waarbij de huurder maandelijks een vastgesteld bedrag aan huur en aflossing betaalt en daarmee geleidelijk zijn aandeel in woningeigendom verwerft. Met de aankoop van de woning is geen lening gemoeid, wat eigenwoningbezit toegankelijk maakt voor de bewoners die geen hypotheeklening kunnen of mogen aantrekken vanwege instabiel werk en inkomen of vanuit geloofsovertuiging. Het huurkoopconcept zou een aanvulling kunnen zijn op het bestaande palet van maatregelen om woningbezit binnen het bereik van het (lage-)middensegment te brengen, zoals betaalbare koopconstructies à la Maatschappelijk Gebonden Eigendom of KoopGarant, en kan, mits zorgvuldig toegepast, diverse beleidsdoelen dienen.

Stand van zaken: marktontwikkeling en belemmeringen

Belangstelling voor de huurkoop van woonruimte vanuit de markt is ondanks de versoepeling van de wettelijke regels in 2016 beperkt. Daarnaast is er een aantal knelpunten dat de invoering van deze constructie op grote schaal op korte termijn belemmert, en een aantal aandachtspunten dat doordacht moet worden om problemen op langere termijn te voorkomen. De belangrijkste aspecten - fiscale en juridische belemmeringen – liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente. Hieronder lichten wij bovenstaande toe, waarbij wij ons gebaseerd hebben op nader onderzoek en diverse gesprekken met belanghebbenden zoals verderop in deze brief nader toegelicht onder "Reactie op het initiatiefvoorstel".

Zowel de vraag, als het aanbod voor de huurkoop zijn nog niet uitgekristalliseerd. Aan de *aanbodzijde* vereist een veilige toepassing van de huurkoopconstructie een (institutionele) regiepartij met een lange investeringshorizon en bestendige financierings- en beheercapaciteit. De koopverhuurder moet in staat zijn om de risico's te dragen van langdurige huurexploitatie en van de eventuele terugkoop. De woningcorporaties/ toegelaten instellingen passen zonder meer in dit profiel, maar zijn niet enthousiast over deze constructie en hebben wettelijk ook geen toestemming om de huurkoop toe te passen. De huurkoop veronderstelt immers dat de huurverkoper als 'financier' optreedt richting de huurkoper en volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Autoriteit Woningcorporaties (Min BZK/AW) behoren dergelijke financieringsactiviteiten niet tot de kerntaken van de toegelaten instellingen. Belangstelling van investeerders buiten de corporatiesector is nog zeer beperkt; momenteel overweegt slechts een enkele partij om een pilot op te zetten.

Het is lastig in te schatten hoe groot en stabiel *de vraag* naar huurkoop in Rotterdam is en in hoeverre een dergelijke oplossing de enige mogelijkheid is om aan die vraag te voldoen. De potentiële doelgroep is in hoge mate risico-avers, kostenbewust en gevoelig voor fiscale ondersteuning. Het is maar de vraag of de huurkoop op deze punten een aantrekkelijk product is. Enerzijds zijn er geen huurtoeslag en huurbescherming mogelijk, anderzijds kan de koper niet rekenen op de faciliteiten voor kopers, zoals hypotheekrenteaftrek en hypotheekgarantie. Dat maakt huurkoop

een relatief duur en onzeker woonproduct. In aanwezigheid van alternatieven – zoals betaalbare koopconstructies en huur - zal deze kostenbewuste groep eerder voor de goedkoopste en veiligste bestaande oplossing kiezen.

Deze *alternatieven* worden in Rotterdam ook geboden en verder gestimuleerd op grond van het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Middenkoop.

Daarnaast geldt dat de eventuele uitbreiding van de hypotheekmogelijkheden voor de groep met flexibel werk en inkomen door de inzet door de kredietverstrekkers van de nieuwe faciliteiten zoals arbeidsmarktscan of huurverklaring, de groep potentiële huurkopers aanzienlijk kan verkleinen.

Zo wordt in het kader van de pilot van de Volksbank met een huurverklaring voor de 'duurhuurders' – bewoners in de vrije huursector wiens woonlasten meer dan 33% van hun inkomen bedragen - op basis van de huidige huurlasten beoordeeld of een hypotheek verantwoord zou zijn. Uit de eerste resultaten van het experiment blijkt dat naar verwachting ongeveer 40% van de duurhuurders met maatwerk alsnog een (hypotheek)financiering kan krijgen, hetzij via de standaard acceptatienormen, hetzij via de huurverklaring.

Duurhuurders die geen financiering kunnen krijgen, hebben nog een te laag inkomen, te weinig spaargeld of schulden en lopen daarmee een verhoogd betaalrisico. Dat betaalrisico zal in geval van huurkoop alleen maar hoger zijn, gelet op de relatief hogere woonlasten en onderhoudskosten in combinatie met de afwezigheid van ondervang in de vorm van garanties, toeslagen en fiscale faciliteiten.

Insteek gemeente: betaalbaarheid en veiligheid voor bewoners

Vanuit de zorgplicht voor de welzijn en veiligheid voor onze bewoners, zijn voor de gemeente met name de betaalbaarheid en de financiële en juridische zekerheden voor de bewoners op korte en lange termijn van belang. Vanuit het betaalbaarheidsoogpunt is dit woonproduct problematisch. Door dubbele overdrachtsbelasting, onmogelijkheid van huurtoeslag, fiscale en financieringsfaciliteiten, zoals de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), hypotheekrenteaf trek, etc., is de huurkoop aanzienlijk duurder voor de bewoner dan de 'gangbare' huur- of koop-producten en zal waarschijnlijk slechts als een tijdelijke woonvorm gebruikt worden. De meeste doelgroepen in het initiatiefvoorstel kunnen door de hoge woonlasten in combinatie met instabiel werk en inkomen financieel in een precare situatie belanden, en het is de vraag of een dergelijk duur product verantwoord is en hoe de risico's voor beide partijen opgevangen kunnen worden.

Vooralsnog is het niet duidelijk hoe de risico- en batenverdeling tussen de huurkoper en -verkoper in deze constructie in de praktijk geregeld wordt. De grote mate van de contractsvrijheid die de huurkoopconstructie kenmerkt, vergt een zorgvuldige belangenafweging. Het is in de eerste instantie aan de marktpartijen zelf om de vele lossen einden in dit concept aan elkaar te knopen. De voorlopig bescheiden belangstelling voor de huurkoop vanuit de markt kan symptomatisch zijn voor een moeizame weg naar de juiste balans.

Zolang de financiële en juridische risico's niet weggenomen zijn, kan de gemeente dit product niet bij de bewoners van de stad stimuleren en faciliteren, ongeacht de omvang van de (potentiële) doelgroep.

Reactie op het initiatiefvoorstel “Huurkoop 3.0” inzake mogelijke ondersteuning

Het verzoek aan het college in het oorspronkelijke voorstel (mei 2019) was:

1. te onderzoeken op welke wijze de gemeente HuurKoop3.0 op de woningmarkt kan faciliteren en stimuleren;
2. hiervoor in gesprek te treden met belanghebbende partijen zoals woningcorporaties, commerciële partijen – zoals projectontwikkelaars, pensioenfondsen, banken, etc. – en initiatiefnemers en experts die zich reeds inzetten voor de realisatie van schuld- en rentevrije koopvormen als HuurKoop3.0;
3. een voorstel te doen hoe de gemeente HuurKoop3.0 op de woningmarkt kan faciliteren en stimuleren (bijv. door het samenbrengen van diverse belanghebbenden en het overkomen van de genoemde juridische obstakels, indien nodig in samenwerking met het Rijk);
4. de uitkomsten van het onderzoek en de te plegen inzet mee te nemen in het woonbeleid;
5. in samenwerking met woningcorporaties en/of commerciële vastgoedpartijen concrete en meetbare afspraken te maken over het aantal te realiseren HuurKoop3.0-woningen, al dan niet in de vorm van een pilot.

Ad punten 1 en 2 (onderzoek en gesprekken met belanghebbenden):

Gemeente verwelkomt alle initiatieven die een oplossing kunnen bieden voor de doelgroepen die moeilijkheden op de woningmarkt ondervinden. Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de huurkoop. Naast een uitgebreide literatuurstudie en onderzoek naar de ervaringen met deze of vergelijkbare constructies in Nederland en internationaal, zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders, waaronder woningcorporaties, ontwikkelaars, financiële instellingen (de Volksbank, BPD Woningfonds), beleidsmakers en toezichthouders (het Ministerie BZK, Inspectie Leefomgeving en Transport/ Autoriteit Woningcorporaties), waarborgfondsen (Waarborgfonds Eigen Woningen /NHG) en experts.

Ad. Punten 3, 4 en 5 (opname in het woonbeleid; samenbrengen van diverse belanghebbenden en samenwerking met het Rijk; concrete en meetbare afspraken met marktpartijen):

De Rotterdamse woningcorporaties vinden huurkoop een risicovol product en zijn niet voornemens om het aan te bieden. Overigens is de toepassing van deze constructie door de corporaties niet toegestaan, aangezien de daarmee samenhangende financiële dienstverlening niet tot de wettelijke kerntaken van toegelaten instellingen

behoort. Animo onder de commerciële vastgoedpartijen is gering en het concept is nog onvoldoende uitgewerkt, waardoor het niet mogelijk is om concrete en meetbare afspraken te maken over de realisatie van huurkoopwoningen, al dan niet in de vorm van een pilot.

De huurkoop als woonproduct kampt nog met te veel onzekerheden en risico's die eigenlijk buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen. Het is in de eerste instantie aan de marktpartijen om toenadering tot elkaar te zoeken en het concept door te ontwikkelen. Nu zowel het aanbod als de vraag nog niet uitgekristalliseerd zijn, kan nog geen gerichte ondersteuning vanuit de gemeente geboden worden en is geen kennelijke noodzaak tot gezamenlijke actie richting het Rijk.

Zolang het product door de marktpartijen onvoldoende doorontwikkeld is om betaalbaar, veilig en aantrekkelijk genoeg te zijn voor de bewoners, kan de gemeente het niet volmondig steunen en is de opname in het woonbeleid nog voorbarig. Gezien de (groeiende) beschikbaarheid van alternatieve oplossingen in Rotterdam verdient het stimuleren van dit product bovendien ook geen prioriteit.

Update initiatiefvoorstel "Huurkoop 3.0" januari 2022

Naar aanleiding van een expertmeeting in de commissie BWB (16 februari 2020), een publicatie van de Autoriteit Financiële Markten en het aantreden van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is in januari 2022 het initiatiefvoorstel ge-update. Het verzoek aan het college is gewijzigd in:

- In overleg met de minister te pleiten voor de meerwaarde en het juridisch en belastingtechnisch mogelijk maken van een nieuwe schuldvrije en rentvrije koopvorm (zoals HuurKoop 3.0, de aandelenhypotheek ofwel het participatiemodel);
- De Minister hierbij te verzoeken in gesprek te treden met belanghebbende partijen zoals woningcorporaties, commerciële vastgoedpartijen als projectontwikkelaars, banken en vooral initiatiefnemers en experts die zich reeds inzetten voor de realisatie van deze schuldvrije en rentevrije koopvormen, en hierbij aan te geven dat onze gemeente open staat om mee te denken en werken aan het uitvoeren van pilots met schuldvrije en rentevrije koopvormen.

Het huurkoopconcept zou een aanvulling kunnen zijn op het bestaande palet van maatregelen om woningbezit binnen het bereik van het (lage-)middensegment te brengen. In het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' dat het kabinet Rutte IV presenteerde zijn maatregelen opgenomen om het woningbezit in het middensegment te vergroten. Maatregelen die genoemd worden zijn:

- Zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen de kans geven om hun woning onder voorwaarden te kopen.
- Starters te helpen een woning te kopen, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen.
- Meer ruimte creëren voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld.

Het coalitieakkoord heeft hiermee geen oog voor huurkoopconcepten. De wel genoemde maatregelen geven niet alsnog aanleiding om met de minister voor VRO in gesprek te gaan over huurkoopconcepten. Hiermee is de situatie vanuit ons perspectief ongewijzigd. Het product is door marktpartijen nog onvoldoende doorontwikkeld om betaalbaar, veilig en aantrekkelijk genoeg te zijn voor bewoners van Rotterdam. Zowel het aanbod als de vraag van het huurkoopproduct is niet verder uitgekristalliseerd. En in Rotterdam is een (groeierende) beschikbaarheid van alternatieve oplossingen. Dit maakt dat we het huurkoopconcept niet volmondig kunnen steunen en voor de meerwaarde kunnen pleiten bij de minister.

Wij stellen u voor om de toezegging 22bb571 als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Gelet op het advies zijn er geen juridische consequenties.



De secretaris,
V.J.M. Rooden

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlage:

Bijlage 1: Adviesnotitie inzake initiatiefvoorstel "Huurkoop 3.0"