

Stichting OpMaat

Stichting OpMaat biedt maatwerk in verkoopoplossingen voor corporaties en ontwikkelaars. OpMaat is de licentieverstrekker voor o.a. Koopgarant, Koopstart en de MIKK-meter. Daarbij zorgen wij voor het borgen van kennis en kwaliteit, het uitwisselen van kennis en ervaringen met licentiehouders en het behartigen van hun belangen.

De diensten die wij verlenen variëren van beleidsadvisering, procesmatige begeleiding, organisatie van expert-meetings, financieel-juridische advisering tot toetsing van ingediende projecten. Op het Servicenet zijn alle relevante documenten beschikbaar voor licentiehouders. Ook verzorgen wij cursussen en incompany-trainingen.

Meer MIKK-meter informatie?

Heeft u vragen over de toepassingsmogelijkheden van de MIKK-meter of overweegt u een licentie hiervoor aan te vragen? Neem dan contact met ons op via onderstaand telefoonnummer of stuur een e-mail. Ook op onze website kunt u meer lezen over de MIKK-meter.



Stichting OpMaat
Postbus 2217
3800 CE Amersfoort
T: 033 – 4621223
E: info@opmaat.nl
W: www.opmaat.nl



MIKK-meter: Maatwerk in koperskorting!

De MIKK-meter is een tool voor corporaties om inkomen en vermogen van klanten te toetsen. Hierdoor is het mogelijk om koperskorting doelmatig in te zetten én kunt u marktbederf bij verkoop voorkomen.

OpMaat heeft een inkomens-en vermogenstoets ontwikkeld: de MIKK-meter. Deze MIKK-meter is toepasbaar bij het verstrekken van koperskorting wanneer een corporatie woningen verkoopt. Zo is bij verkoop van bestaande woningen met Koopstart de toepassing van de MIKK-meter verplicht. Ook bij inzet van Koopgarant en andere kortingsvarianten, is de inzet van de MIKK-meter mogelijk.

Bij gebruik van de MIKK-meter weet u zeker dat de korting bij de juiste doelgroep terecht komt en zo voorkomt u marktbederf.

Toetsingscriteria

De financieringsruimte van een koper wordt met de MIKK-meter gemeten aan de hand van:

- De leencapaciteit volgens NHG-normen
- Het belast vermogen in box 3

Doelmatige inzet van korting

De MIKK-meter toetst de financiële draagkracht van de koper en geeft aan of een koper de woning zónder korting ook zou kunnen kopen. Zo weet de corporatie zeker dat de korting alleen terecht komt bij degenen die zonder korting niet zouden kunnen kopen.



De MIKK-meter voorkomt marktbederf

De MIKK-meter voorkomt dat de corporatie met de verkoop van woningen met korting rechtstreeks concurreert met particulieren die hun woning marktconform proberen te verkopen. Een dergelijke concurrentie zou niet alleen een negatief effect hebben op de woningmarkt, maar zou bijvoorbeeld Koopstart-eigenaren rechtstreeks duperen wanneer zij op termijn hun woning willen verkopen tegen de marktwaarde.

De MIKK-meter en andere inkomenstoetsen

De MIKK-meter gaat verder dan andere inkomenstoetsen. Er wordt niet alleen aan de hand van de NHG-normen gekeken naar het inkomen, maar ook naar het vermogen. De aldus berekende financieringscapaciteit wordt vervolgens vergeleken met de marktwaarde van de woning, zodat duidelijk wordt of de korting nodig is en het huishouden in aanmerking kan komen voor korting.

De meeste andere bestaande inkomenstoetsmethoden hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat alleen vastgesteld wordt of het fiscale verzamelinkomen van het huishouden onder een bepaalde bovengrens valt. Maar hieruit valt nog niet af te leiden of koperskorting eigenlijk wel nodig is om de woning te kunnen kopen.

Uitvoering MIKK-meter

De corporatie kan de MIKK-meter zelf uitvoeren. Ze maakt daarbij gebruik van de criteria en de rekenmethode die OpMaat landelijk heeft vastgesteld. De MIKK-meter is voor de corporatie beschikbaar op het Service-net, het besloten deel van de website van OpMaat, dat alleen toegankelijk is voor licentiehouders. Hier is ook een uitgebreide toelichting op de MIKK-meter te vinden en een stappenplan voor de toepassing ervan. Vanuit OpMaat krijgen de medewerkers een training aangeboden om met de MIKK-meter te kunnen werken.

Een handige helpfunctie leidt de medewerker stap voor stap door het in te vullen formulier. De medewerker inventariseert samen met de klant de relevante gegevens en vult de MIKK-meter in.

Rapportages

Er volgt een uitgebreide rapportage voor de klant en een beknopte rapportage voor de besluitvorming van de corporatie over de al dan niet te verstrekken korting. De privacy van de klant is hiermee gewaarborgd.

