

OpMaat lanceert Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Stichting OpMaat wil met een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen meer betaalbare koopwoningen voor starters met middeninkomens realiseren. Op dit moment is hier een groot tekort aan. Met een startkapitaal in het fonds van 82 miljoen euro kunnen er direct meer dan 1.500 nieuwbouwwoningen aan starters worden verkocht. Dit aantal kan oplopen tot bijna 5.000 in 2030. Stichting OpMaat roept de Tweede Kamer en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) op om dit Koopfonds mogelijk te maken.

Koopfonds

Het Koopfonds verstrekt een maximale koperskorting van € 75.000 op de marktwaarde van een nieuwbouwwoning aan starters, door toepassing van de verkoopoplossing KoopStart. De koopsom van de woning wordt daardoor fors lager en betaalbaar voor starters en gezinnen met een middeninkomen tussen de € 40.000 en € 65.000. Voor deze doelgroep is een koopwoning bereikbaar met een maximale koopprijs van ca. € 280.000 (prijspeil oktober 2022).

Zodra de bewoner de woning doorverkoopt ontvangt het Koopfonds de koperskorting en een deel van de opgetreden waardeontwikkeling weer terug. De middelen die in het fonds terugkeren kunnen opnieuw worden ingezet voor nieuwe projecten. Het Koopfonds krijgt zo een revolverend karakter. "Op deze manier kunnen er doorlopend betaalbare koopwoningen aan koopstarters worden verkocht," aldus Simone van de Kuit, directeur-bestuurder van OpMaat. "Iedereen vindt dat er iets moet gebeuren voor koopstarters. Het is vanzelfsprekend dat wij dit nu oppakken als expertisecentrum voor betaalbare koopwoningen."

Financiering

Met een startkapitaal van € 82 miljoen van het Rijk wordt de basis voor dit Koopfonds gelegd. Daarnaast leveren de ontwikkelende partijen een bijdrage uit het Koopfonds met 1/3 van de koperskorting per woning. Dit levert hen extra mogelijkheden om koopwoningen aan te bieden in het betaalbare segment.

Na 2 jaar treedt het revolverend effect in werking en worden via het Koopfonds jaarlijks ruim 225 betaalbare koopwoningen verkocht aan starters met een middeninkomen. Het totaal aantal te realiseren betaalbare koopwoningen kan zelfs oplopen van 3.000 tot bijna 5.000 in 2030, blijkt uit een financiële doorrekening van Johan Conijn van Finance Ideas. Hiervoor is het wel nodig om een deel van de middelen die vanaf 2025 terugkeren in het fonds, in te zetten voor het aantrekken van externe financiering.

Het Koopfonds wordt ondergebracht bij een daartoe op te richten entiteit, in afstemming met de Rijksoverheid. Stichting OpMaat is beschikbaar als uitvoeringsorganisatie van het Koopfonds. Voor de expertise op het gebied van fondsbeheer schakelt de entiteit een bestaande fondsbeheerder in. Hiervoor wordt een samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verkend.

Nieuwbouw stagneert

De rijksoverheid zet in op versnelling van de woningbouw in Nederland tot 100.000 woningen per jaar. Volgens het programma Betaalbaar Wonen (mei 2022) moeten er

350.000 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd in het segment betaalbare koop (tot € 355.000) en middenhuur. Momenteel stagneert de productie van betaalbare koopwoningen door de hoge marktprijzen en de veranderende marktomstandigheden.

Het Koopfonds geeft invulling aan de prestatieafspraken die de minister voor VRO heeft gemaakt met de provincies: bij nieuwbouwprojecten moet 2/3 bestaan uit betaalbare woningen. Het Koopfonds heeft geen prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. De verkoopprijs is namelijk gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde en de koopstarter betaalt bij doorverkoop de ontvangen koperskorting terug. Simone van de Kuit: "Het Koopfonds zorgt ervoor dat koopstarters op een verantwoorde manier het eerste stapje op de koopmarkt kunnen zetten."

Noot voor de redactie

Over OpMaat

Stichting OpMaat is het landelijk opererend expertisecentrum voor verkoopoplossingen. Dankzij onze oplossingen bieden circa 150 projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten betaalbare koopwoningen voor starters aan in alle regio's van Nederland. De meeste bekende oplossingen zijn KoopGarant en KoopStart. Hiermee kunnen jonge gezinnen en starters met een middeninkomen daadwerkelijk een betaalbare woning kopen. Zodat zij ook op een verantwoorde manier een eerste stap op de koopmarkt kunnen zetten. Sinds de oprichting in 2004 zijn zo'n 100.000 mensen met behulp van OpMaat-producten geholpen aan een betaalbare en toegankelijke koopwoning.

KoopStart

KoopStart is een beproefd en bewezen product om koopwoningen betaalbaar te verkopen. Het wordt toegepast door zo'n 40 projectontwikkelaars en woningcorporaties, waaronder 5 van de 10 grootste woningbouwontwikkelaars. In 2022 worden door projectontwikkelaars ongeveer 300 nieuwbouwwoningen met KoopStart verkocht, in 2023 naar verwachting ongeveer 500.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website www.opmaat.nl. U kunt ook contact opnemen met Simone van de Kuit, directeur-bestuurder van Stichting OpMaat via tel. 06-208 379 93 of per e-mail: svandekuit@opmaat.nl .

[Download Notitie Contouren Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen](#)

[Download afbeelding](#)