

Oplossingen voor  
betaalbaar wonen:

KoopStart en het  
Nationaal Koopfonds



Simone van de Kuit



Met unieke verkoopoplossingen faciliteren wij projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten om betaalbare koopwoningen voor starters te realiseren.

Zodat mensen met middeninkomens op een verantwoorde manier de eerste stap naar een betaalbare koopwoning kunnen maken.



# Wie zetten KoopStart en KoopGarant in?



SYNCHROON



- Door **heel Nederland**
- **> 60.000** woningen
- **> 160** licentiehouders
- **> 43** licenties KoopStart
- **> 100.000** mensen geholpen



DVDP 25 mei 2023: Oplossingen voor Betaalbaar Wonen



# Nationaal fonds betaalbare koopwoningen (Koopfonds)



## 2022

- OpMaat lanceert idee Koopfonds
- Amendement Tweede Kamer 40 miljoen rijksbijdrage

## 2023

- Uitwerking door ministerie BZK
- Eind 2023: operationeel





# Werking Koopfonds

- Doel: meer betaalbare koopwoningen voor starters met middeninkomens
- Bijdrage van 40 miljoen van het Rijk
- Inzet bij nieuwbouw
- Tot betaalbaarheidsgrens € 355.000 (2023)
- Eenmalig, doorverkoop op vrije markt
- Eigen bijdrage van ontwikkelaars / gemeenten
- Revolventerend fonds
- Inzet van **KoopStart**



# Waarom KoopStart?

- Betaalbaarheidseisen van gemeenten
- Betaalbare koopwoningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde
- Voor nieuwbouw én bestaande bouw
- Betaalbaar voor een nieuwe doelgroep

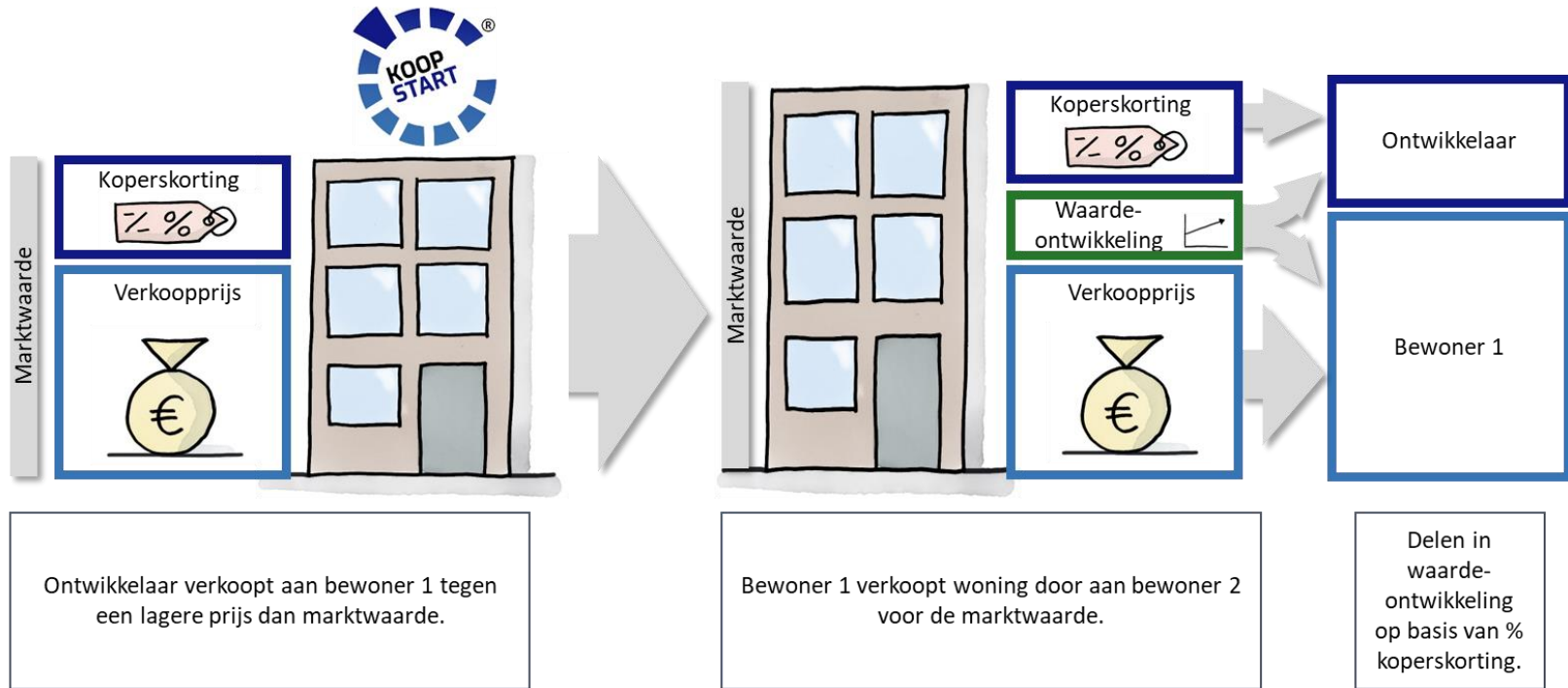


# KoopStart in het kort

- Koperskorting op de marktwaarde 10-50%
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht
- Zelfbewoningsplicht
- Vastgelegd in Erfpacht- en KoopStartbepalingen
- Vrije doorverkoop met verrekening
- Bovengrens marktwaarde € 440.000 (2023)




# Werkwijze KoopStart






# Rekenvoorbeeld KoopStart

## Bij waardestijging

KoopStart rekenvoorbeeld			
<b>1e verkoop</b>			
Marktwaaarde bij verkoop		€	300.000
Koperskorting		15% €	45.000
<b>Verkoopprijs</b>		<b>€</b>	<b>255.000</b>
<b>Doorverkoop</b>			
Verkoopopbrengst bij doorverkoop		€	330.000
Waarde-effect verbeteringen		€	10.000
Overige waardeontwikkeling		€	20.000
<b>Afrekening bewoner --&gt; ontwikkelaar</b>			
Koperskorting		€	45.000
Aandeel ontwikkelaar			
waardeontwikkeling	15% x	€	20.000
		€	3.000
<b>Totaal afrekening</b>		<b>€</b>	<b>48.000</b>
<b>Resultaat bewoner</b>	€ 330.000 - € 48.000	<b>€</b>	<b>282.000</b>

## Bij waardedaling

KoopStart rekenvoorbeeld			
<b>1e verkoop</b>			
Marktwaaarde bij verkoop		€	300.000
Koperskorting		15% €	45.000
<b>Verkoopprijs</b>		<b>€</b>	<b>255.000</b>
<b>Doorverkoop</b>			
Verkoopopbrengst bij doorverkoop		€	290.000
Waarde-effect verbeteringen		€	10.000
Overige waardeontwikkeling		€	-20.000
<b>Afrekening bewoner --&gt; ontwikkelaar</b>			
Koperskorting		€	45.000
Aandeel ontwikkelaar			
waardeontwikkeling	15% x	€	-20.000
		€	-3.000
<b>Totaal afrekening</b>		<b>€</b>	<b>42.000</b>
<b>Resultaat bewoner</b>	€ 290.000 - € 42.000	<b>€</b>	<b>248.000</b>



# Sturen op doelgroep

## Optioneel:

- Doelgroepcriteria
- Inkomenstoets
- Terugkooprecht voor bepaalde tijd



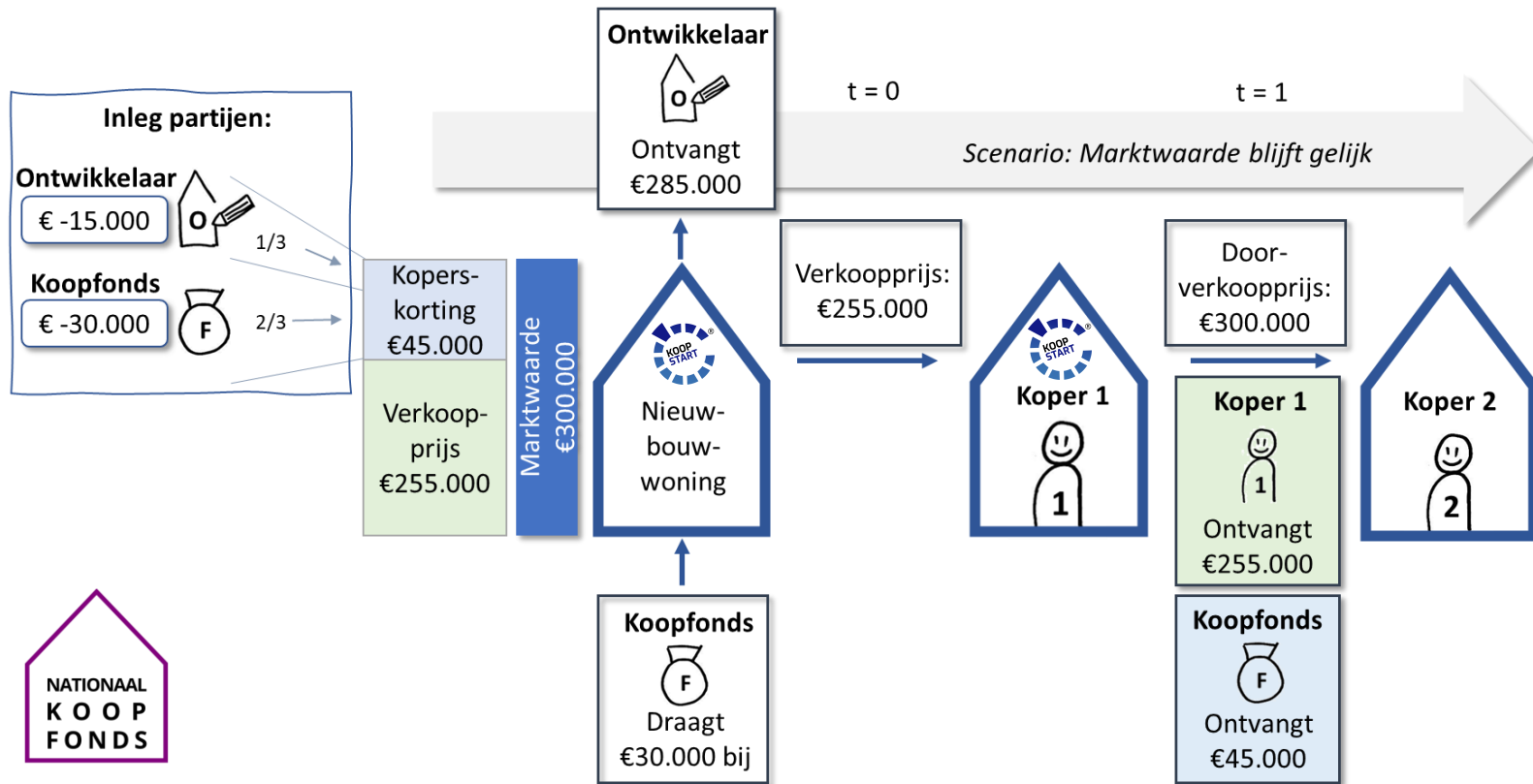
# KoopStart versus de markt



	Markt	KoopStart	KoopStart
<b>Marktwaaarde</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 300.000</b>
Korting		€ 90.000 (30%)	€ 45.000 (15%)
<b>Uitgifteprijs/ koopprijs erfpacht</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 210.000</b>	<b>€ 255.000</b>
Hypotheekrente	4,1%	4,1%	4,1%
Hypothecaire lening	€ 300.000	€ 210.000	€ 255.000
<b>Benodigd inkomen NHG</b>	<b>€ 66.000</b>	<b>€ 50.000</b>	<b>€58.000</b>



# Werking Koopfonds met KoopStart





# Betaalbare koopwoningen

*"Niks doen is geen optie"*

Meer betaalbare woningen voor  
koopstarters met KoopStart én het  
Koopfonds!





**OpMaat**

Plesmanstraat 2  
3833 LA Leusden

T 033 462 12 23  
E [info@opmaat.nl](mailto:info@opmaat.nl)

[www.hetkoopfonds.nl](http://www.hetkoopfonds.nl)

[www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl)