

Oplossingen voor koopstarters

Gemeente Noardeast-Fryslân
7 mei 2024

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN



Hoe help je starters aan een betaalbare koopwoning?



Hoe help je starters aan een betaalbare koopwoning?



- Kleine woningen bouwen
- Bestaande woningen splitsen
- Maximale verkoopprijs



Simone van de Kuit

- Sinds 2004, opgericht door 4 woningcorporaties
- Oplossingen voor koopstarters
- Woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeenten

"Wij willen starters op een verantwoorde manier helpen om dat eerste stapje op de koopmarkt te zetten."

Een cadeautje weggeven
aan 'the lucky ones'

Hoe eerlijk is dat?



Wat is de maximale hypotheek?

Inkomen	Maximale hypotheek*
€ 40.000	€ 165.000
€ 60.000	€ 252.000
€ 70.000	€ 313.000

Inkomen	Betaalbaarheidsgrens *
€ 84.000	€ 390.000

Inkomen	NHG grens *
€ 92.000	€ 435.000

* NHG 2024, bij een hypotheekrente van 3,8%



Oplossingen voor betaalbare koop



Betaalbare koop mogelijk maken door te verkopen tegen een lagere prijs dan de (veel hogere) marktwaarde

Wie zetten KoopStart en KoopGarant in?



bpd

vi)omes

heijmans

'thuis

VAN DE KLOK



AM

Door heel Nederland
> **60.000** woningen
> **130** licenties KoopGarant
> **50** licenties KoopStart
> **100.000** mensen
geholpen

hw
wonen.
Thuis in de Hoeksche Waard



Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling

woonCompagnie



Ballast Nedam

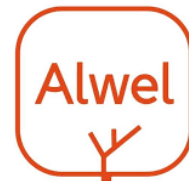


omthuis

timpaan.



WonenBregburg



OpMaat | Betaalbaar wonen
voor iedereen

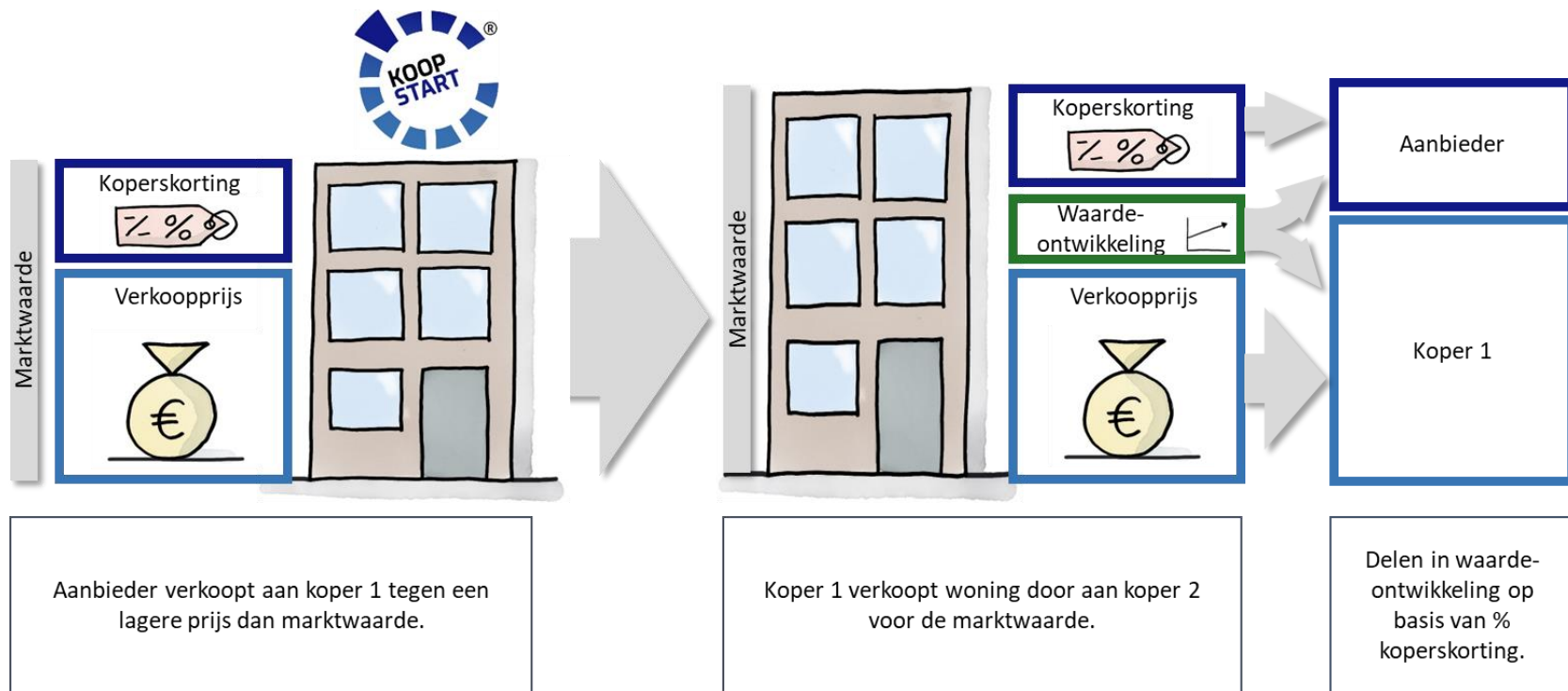
KoopGarant en KoopStart versus de markt

Bij een rente van 3,8%



	Markt	KoopGarant Koopstart
Marktwaaarde	€ 400.000	€ 400.000
Koperskorting		€ 100.000 (25%)
Verkoopprijs	€ 400.000	€ 300.000
Benodigd inkomen NHG	€ 85.000	€ 69.000

KoopStart: het principe



KoopStart



- Koperskorting op marktwaarde (10-50%)
- Zelfbewoningsplicht
- Waardeverbeteringen 100% voor bewoner
- Verrekening koperskorting en waardedeling bij doorverkoop
- In de basis eenmalig, terugkooprecht optie
- Tussentijdse afkoop mogelijk
- *Nu vooral inzet door projectontwikkelaars*



Rekenvoorbeeld KoopStart

Bij waardestijging

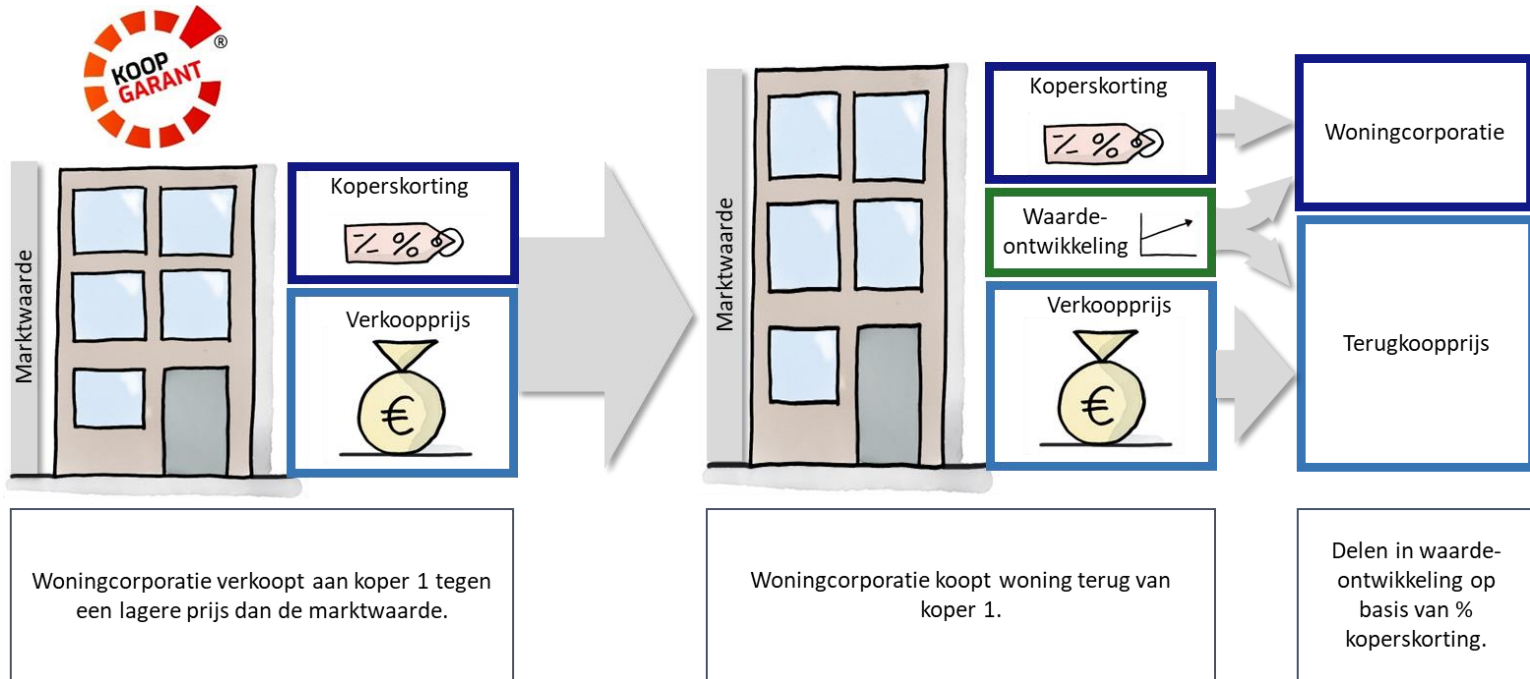
KoopStart rekenvoorbeeld				
1e verkoop				
Marktwaaarde bij verkoop			€	400.000
Koperskorting		25%	€	100.000
KoopStartprijs			€	300.000
Doorverkoop				
Gerealiseerde verkoopprijs			€	440.000
Waardeontwikkeling, te verdelen	€ 440.000 - € 400.000		€	40.000
Verdeling verkoopprijs				
Oorspronkelijke koperskorting			€	100.000
Aandeel waardeontwikkeling aanbieder	25% x € 40.000		€	10.000
Voor aanbieder			€	110.000
Voor verkoper	€ 440.000 - € 110.000		€	330.000

Rekenvoorbeeld KoopStart

Bij waardedaling

KoopStart rekenvoorbeeld				
1e verkoop				
Marktwaaarde bij verkoop			€	400.000
Koperskorting		25%	€	100.000
KoopStartprijs			€	300.000
Doorverkoop				
Gerealiseerde verkoopprijs			€	360.000
Waardeontwikkeling, te verdelen	€ 360.000	- € 400.000	€	-40.000
Verdeling verkoopprijs				
Oorspronkelijke koperskorting			€	100.000
Aandeel waardeontwikkeling aanbieder	25%	x € -40.000	€	-10.000
Voor aanbieder			€	90.000
Voor verkoper	€ 360.000	- € 90.000	€	270.000

KoopGarant: het principe



KoopGarant



- Koperskorting op marktwaarde (10-50%)
- **Garandeerde terugkoop**
- Zelfbewoningsplicht
- Waardeverbeteringen 100% voor bewoner
- Verrekening koperskorting en waardedeling bij terugkoop
- **Langdurige beschikbaarheid na terugkoop**
- *Vooral inzet door corporaties*



KoopGarant: een rekenvoorbeeld

Bij waardestijging

KoopGarant rekenvoorbeeld				
1e verkoop				
Marktwaaarde bij verkoop			€	350.000
Koperskorting		20%	€	70.000
KoopGarantprijs (erfpacht)			€	280.000
Terugkoop				
Marktwaaarde bij terugkoop			€	380.000
Overige waardeontwikkeling	€ 380.000	-	€ 350.000	€ 30.000
Terugkoopprijs				
Oorspronkelijke verkoopprijs			€	280.000
Aandeel bewoner waardeontwikkeling	80%	x	€ 30.000	€ 24.000
Terugkoopprijs			€	304.000



KoopGarant: een rekenvoorbeeld

Bij waardedaling

KoopGarant rekenvoorbeeld				
1e verkoop				
Marktwaaarde bij verkoop			€	350.000
Koperskorting		20%	€	70.000
KoopGarantprijs (erfpacht)			€	280.000
Terugkoop				
Marktwaaarde bij terugkoop			€	320.000
Overige waardeontwikkeling	€ 320.000	- € 350.000	€	-30.000
Terugkoopprijs				
Oorspronkelijke verkoopprijs			€	280.000
Aandeel bewoner waardeontwikkeling	80%	x € -30.000	€	-24.000
Terugkoopprijs			€	256.000



Rollen gemeente

Welke doelgroep wil je bereiken?

- Faciliterend
- Regisserend
- Uitvoerend





OpMaat
Plesmanstraat 2
3833 LA Leusden

T 033 462 12 23
E info@opmaat.nl

www.opmaat.nl