

# Contouren Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

31 oktober 2022

## In het kort

### **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (Koopfonds)**

Stichting OpMaat neemt het initiatief voor het oprichten van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (Koopfonds). Dit Koopfonds draagt substantieel bij aan de realisatie van meer koopwoningen die bereikbaar zijn voor starters, zowel nu als in de toekomst. De middelen in het fonds worden verstrekt door de rijksoverheid en door de ontwikkelende partijen.

Het Koopfonds zorgt voor meer betaalbare koopwoningen voor starters, waaraan in deze tijd van krapte behoefte aan is. Stagnerende bouwprojecten worden vlot getrokken en daarnaast zorgt het fonds ervoor dat in economische slechtere tijden woningen toch worden verkocht en bouwprojecten kunnen starten. Het draagt bij aan anticyclisch bouwen en heeft een revolverend karakter. Omdat de verkoopprijs is gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde en de koopstarter bij doorverkoop de ontvangen koperskorting terugbetaalt, werkt het fonds niet prijsopdrijvend.

### **Meer betaalbare koopwoningen voor starters**

Het doel van het Koopfonds is om meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar te maken voor starters op de koopmarkt met een middeninkomen. Het Koopfonds richt zich primair op koopstarters met een middeninkomen tussen € 40.000 en € 65.000. Voor deze doelgroep is een koopwoning bereikbaar met een maximale koopprijs van ca. € 280.000 (oktober 2022). Onder voorwaarden is het mogelijk dat met behulp van het fonds koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 worden gerealiseerd.

Om het Koopfonds effectief te kunnen laten werken met een revolverend effect vraagt dit:

- Een startkapitaal van het Rijk van € 82 miljoen;
- Een bijdrage per woning van de ontwikkelende partijen van 1/3 van de door het fonds verstrekte koperskorting.

Hiermee kunnen direct 1.550 nieuwbouwwoningen worden aangeboden aan koopstarters. Na twee jaar treedt het revolverend effect in werking en kunnen vanuit het fonds jaarlijks 215 (in 2025) oplopend tot 235 (in 2030) betaalbare woningen worden aangeboden aan de doelgroep. Via het Koopfonds worden er op deze manier over de periode 2023-2030 bijna 3.000 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Wanneer een deel van de middelen die vanaf 2025 terugkeren in het fonds worden ingezet voor het aantrekken van externe financiering kan dit oplopen tot bijna 5.000 woningen.

### **Koperskorting op de marktwaarde van een woning**

Het Koopfonds werkt globaal als volgt. Door middel van de verkoopoplossing KoopStart verstrekt het Koopfonds aan de koper een koperskorting van maximaal € 75.000 op de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. De koopsom van de woning wordt daardoor (fors) lager. Op deze manier wordt de woning bereikbaar voor een koopstarter met een middeninkomen. Wanneer de bewoner de woning doorverkoopt ontvangt het Koopfonds de koperskorting weer terug, plus een aandeel in de tussentijds opgetreden waardeontwikkeling. Het Koopfonds kan deze middelen vervolgens opnieuw inzetten voor nieuwe projecten die met KoopStart worden verkocht.

*Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is voor de starters van nu én voor de starters van straks!*

## 1. Opgave

De rijksoverheid zet in op versnelling van de woningbouw in Nederland tot 100.000 woningen per jaar. Volgens het programma Betaalbaar Wonen (mei 2022) zijn er 900.000 nieuwbouwwoningen nodig tot eind 2030. Het Rijk wil dat 40% van deze nieuwgebouwde woningen betaalbare koop of middenhuur is. Dit betekent dat er 350.000 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd in het 'middensegment' betaalbare koop (tot € 355.000) of middenhuur.

In opdracht van Stichting OpMaat heeft ABF Research op basis van bestaande woningbehoeftemodellen een verdeling gemaakt van de 350.000 woningen in het middensegment. Hieruit blijkt dat ruim driekwart daarvan in de categorie betaalbare koop valt. En 78% (210.000 woningen) van die behoefte aan betaalbare koop betreft woningen tot € 280.000.

Het kabinet wil starters met een middeninkomen helpen om een woning te kunnen kopen. In het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' staat genoemd dat dit in een vorm moet waarbij de woningprijzen niet extra stijgen. De Tweede Kamer ondersteunt de noodzaak voor een brede aanpak om met financiële middelen koopstarters met een middeninkomen te helpen aan een betaalbare koopwoning.

De opgave voor betaalbare woningbouw kent een hoge maatschappelijke urgentie, die niet door de markt alleen kan worden gerealiseerd. Het ontbreekt momenteel echter aan mogelijkheden om betaalbare woningbouwprojecten voor middeninkomens te ontwikkelen. De marktwaarde van woningen ligt doorgaans te hoog om bereikbare starterswoningen te realiseren. Bovendien is er door de huidige veranderende marktomstandigheden risico dat de bouwproductie stagneert. Er is juist behoefte aan anticyclisch bouwen.

Provincies en met name gemeentes zullen de regie moeten nemen om met ontwikkelende partijen afspraken te maken over voldoende betaalbare koopwoningen in lokaal passende prijssegmenten. Ontwikkelaars en gemeenten hebben daarbij behoefte aan passende instrumenten om méér starters met een middeninkomen sneller te helpen aan een daadwerkelijk betaalbare koopwoning. Ook de Tweede Kamer heeft in recente debatten de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzocht concrete oplossingen uit te werken. Volgens Stichting OpMaat voorziet een *Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (Koopfonds)* in deze behoefte. Een dergelijk fonds helpt starters op de woningmarkt sneller aan een daadwerkelijk betaalbare koopwoning in Nederland.

In de Actieagenda Wonen (februari 2021) is het idee voor een Nationaal Koopstartfonds gelanceerd als maatregel om starters aan een betaalbare koopwoning te helpen. Eind 2021 heeft Finance Ideas, in opdracht van het ministerie van BZK en de NEPROM, een onderzoek uitgevoerd naar de werking en haalbaarheid van zo'n fonds. Met het voorliggende voorstel voor een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen wordt hierop voortgebouwd.

## 2. Doel

Het doel van het Koopfonds is om meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar te maken voor starters op de koopmarkt met een middeninkomen. Koopstarters kunnen zowel starters zijn die nu nog thuis of op kamers wonen als doorstromers vanuit een huurwoning.

De rijksoverheid hanteert voor betaalbare koop een bovengrens van € 355.000. Het Koopfonds richt zich primair op koopstarters met een middeninkomen van tussen de € 40.000 en € 65.000. Voor deze doelgroep is een koopwoning bereikbaar met een maximale koopprijs van ca. € 280.000 (oktober 2022).

Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk dat het Koopfonds ook wordt ingezet voor projecten met betaalbare koopwoningen tot aan de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. In regio's waar de woningmarkt het meest gespannen is, is het immers denkbaar dat het functioneel is wanneer het Koopfonds zich ook richt op een wat hogere inkomenscategorie en het bijbehorend hogere prijssegment.

## 3. Werking

Het Koopfonds werkt op hoofdlijnen als volgt:

- De ontwikkelende partij verkoopt betaalbare woningen in het prijssegment dat de gemeente voor de beoogde doelgroep heeft vastgesteld.
- De woningen worden verkocht met KoopStart. Hierbij krijgt de koper bij aankoop een koperskorting op de marktwaarde. De koperskorting is het verschil tussen de marktwaarde en de verkoopprijs van de woning. Zie de laatste pagina voor meer toelichting over KoopStart.
- De koperskorting wordt betaald door het Koopfonds. Per woning wordt maximaal een koperskorting van € 75.000 verstrekt.
- Wanneer de koper de woning doorverkoopt rekent de bewoner af met het Koopfonds. Het Koopfonds ontvangt de koperskorting terug plus een deel van de waardeontwikkeling.
- De middelen die terugkeren in het Koopfonds kunnen opnieuw worden ingezet voor nieuwe projecten, waardoor het Koopfonds een revolverend karakter krijgt.

Hoe groter het revolverend karakter, des te meer koopstarters worden geholpen. Het revolverend karakter wordt groter naarmate de woonduur korter is. Het Koopfonds concentreert zich daarom op woningen die specifiek op starters zijn afgestemd, omdat deze doelgroep sneller dan gemiddeld een volgende stap op de koopmarkt zal maken.



## 4. Effect

Het Koopfonds heeft een positief effect op meerdere fronten:

- Starters met een middeninkomen kunnen hun eerste stap op de koopwoningenmarkt zetten.
- Er wordt invulling gegeven aan de eis van 2/3 betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten en dan specifiek voor de groep koopstarters met een inkomen van € 40.000 tot € 65.000.
- Het zorgt voor meer betaalbare koopwoningen, waar in tijden van krapte een enorm tekort aan is.
- Stagnerende nieuwbouwprojecten worden vlot getrokken doordat de betaalbare koopwoningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.
- In economisch slechtere tijden zorgt het fonds er voor dat woningen toch kunnen worden verkocht en de bouwprojecten gewoon kunnen starten. Het fonds draagt bij aan anticyclisch bouwen.
- Het geldt dat bij doorverkoop terug komt in het Koopfonds wordt opnieuw ingezet voor nieuwe projecten, waardoor niet alleen de starters van nu maar ook de starters van straks aan een betaalbare koopwoning worden geholpen. Het Koopfonds is daarmee revolverend.
- Met behulp van het Koopfonds worden meer nieuwbouwwoningen toegevoegd die bereikbaar zijn voor een doelgroep die anders nauwelijks tot geen toegang heeft tot de koopmarkt. Omdat de verkoopprijs is gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde en de koopstarter bij doorverkoop de ontvangen koperskorting terugbetaalt, werkt het fonds niet prijsopdrijvend.

Het aantal betaalbare koopwoningen dat kan worden gerealiseerd, hangt af van het financiële vermogen van het Koopfonds én van de hoogte van de bijdrage uit het fonds per woning. Daarnaast komt er bij elke mutatie geld terug in het fonds dat opnieuw wordt ingezet voor een betaalbare koopwoning. Bij een hogere mutatiegraad kan het terug te ontvangen geld sneller worden ingezet voor een volgende woning en worden er meer betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Op hoofdlijnen zijn enkele scenario's doorgerekend door Finance Ideas (Johan Conijn), mede op basis van de in hoofdstuk 7 beschreven uitgangspunten. Hieruit blijkt dat, bij een eenmalige storting door het Rijk van € 82 miljoen, er 1.550 betaalbare koopwoningen kunnen worden aangeboden aan koopstarters. Vervolgens treedt na twee jaar het revolverend effect op: Uit de middelen die in het fonds terugkeren is er in 2025 ruimte voor 215 betaalbare koopwoningen. Dit loopt elk jaar geleidelijk op tot 235 woningen in 2030. Over de gehele periode 2023-2030 kunnen er bijna 3.000 betaalbare koopwoningen via het Koopfonds worden gerealiseerd. Wanneer een deel van de middelen die vanaf 2025 terugkeren in het fonds worden ingezet voor het aantrekken van externe financiering kan dit oplopen tot bijna 5.000 woningen.

## 5. Benodigde middelen

Om het fonds effectief te kunnen laten werken met een revolverend effect is een startkapitaal nodig en een bijdrage per woning van de ontwikkelende partijen:

- Het uitgangspunt is een startkapitaal van € 82 miljoen uit een bijdrage van het Rijk. Met dit startkapitaal wordt de basis voor het Koopfonds gelegd.
- Per woning levert de ontwikkelende partij een bijdrage aan het Koopfonds van 1/3 van de koperskorting. Dit is voor ontwikkelende partijen een forse bijdrage. Met het onderbrengen van woningen in het Koopfonds hebben deze partijen echter extra mogelijkheden om koopwoningen aan te bieden in het betaalbare koopsegment. Daarmee is het voor ontwikkelende partijen een alternatief voor het zelfstandig op de markt brengen van deze woningen voor dezelfde prijs, al dan niet met een verkoopoplossing. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen wordt hiermee aanzienlijk vergroot.

Om het aanbod van betaalbare woningen uit het fonds te vergroten kan in de toekomst de reikwijdte van het fonds worden uitgebreid door bijvoorbeeld:

- Inbreng door andere overheden (provincies, gemeenten);
- Aantrekken van externe financiering.

## 6. Uitvoering

- Het Koopfonds wordt ondergebracht bij een daartoe op te richten entiteit. Deze entiteit krijgt een bij haar taak passende governancestructuur. Deze wordt afgestemd met de rijksoverheid.
- Stichting OpMaat wordt de uitvoeringsorganisatie van het Koopfonds.
- Voor de expertise op het gebied van fondsbeheer schakelt de entiteit een bestaande fondsbeheerder in. Hiervoor wordt een mogelijke samenwerking met SVn verkend.

## 7. Uitgangspunten doorrekening

Onderstaande uitgangspunten zijn als input gebruikt voor de financiële doorrekening van het Koopfonds:

- De financiële doorrekening gaat uit van een voorbeeldwoning met een verkoopprijs van € 270.000 en een bijbehorende marktwaarde van € 345.000. Er is een koperskorting nodig om de woning bereikbaar te maken. De koperskorting bedraagt € 75.000.
- Het fonds richt zich op de middeninkomens tussen de € 40.000 en € 65.000. De maximale verkoopprijzen die worden gehanteerd zijn gericht op deze doelgroep.
- Voor elke verstrekte koperskorting door het Koopfonds levert de ontwikkelende partij een bijdrage aan het Koopfonds bestaande uit 1/3 van de koperskorting. Bijvoorbeeld: Bij een koperskorting van € 75.000 draagt de ontwikkelende partij € 25.000 af aan het fonds.
- Het fonds streeft naar nieuwbouwwoningen met een hoge mutatiegraad. Dit past bij het startersprofiel waarop het fonds zich richt. De woningen zullen ook 'echte' starterswoningen moeten zijn waar de bewoner(s) doorgaans op relatief korte termijn uit zullen groeien. Dit zorgt voor een goede doorstroming in de markt en bij doorverkoop kunnen de terug te ontvangen koperskortingen weer vlot worden ingezet om nieuwe woningen betaalbaar te maken.





## Over KoopStart

KoopStart is ontwikkeld door Stichting OpMaat. KoopStart 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. In combinatie met Koopfonds worden dit in 2023 ruim 2000 woningen.

Bij KoopStart ontvangt de koper een koperkorting op de marktwaarde van de woning. Er wordt een erfpachtrecht gevestigd, waarbij de canon wordt afgekocht. De koper betaalt dus geen periodieke canon. De woning kan op reguliere wijze met Nationale Hypotheek Garantie worden gefinancierd. Wanneer de koper de woning doorverkoopt, ontvangt de oorspronkelijke verkoper een vergoeding, die bestaat uit de destijds verstrekte koperkorting plus een aandeel in de waardeontwikkeling (positief of negatief). Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen blijft buiten deze verrekening en komt dus volledig aan de koper ten goede. De volgende koper heeft het volledig eigendom van de woning en heeft geen banden meer met de oorspronkelijke aanbieder.

In het Programma Betaalbaar Wonen (mei 2022) wordt onder andere KoopStart genoemd als voorbeeld van een verkoopoplossing die starters een duwtje in de rug kan geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden. KoopStart voldoet aan de regelgeving van het ministerie van BZK over de verkoop van woningen door woningcorporaties en is goedgekeurd door de Belastingdienst en de Nationale Hypotheek Garantie.

Voor meer informatie zie [www.opmaat.nl/particulier/koopstart/](http://www.opmaat.nl/particulier/koopstart/).

## Over Stichting OpMaat

Stichting OpMaat is een landelijk opererend expertisecentrum voor verkoopoplossingen. OpMaat ontwikkelt en levert oplossingen waarmee corporaties, ontwikkelaars en gemeenten in alle regio's van Nederland sociale koopwoningen realiseren. De stichting zonder winstoogmerk geeft deze producten in licentie uit aan ontwikkelende partijen. De meeste bekende oplossingen zijn KoopGarant en KoopStart. Deze zijn makkelijk toepasbaar. 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.

Voor meer informatie zie [www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl).