



Unieke
koopoplossingen
voor betaalbaar
wonen

Betaalbaar wonen voor iedereen

Dromen van een eigen huis? Voor een grote groep starters met een midden inkomen (modaal tot tweemaal modaal) is het op dit moment bijna onmogelijk om een betaalbare koopwoning te vinden. Zij zijn vrijwel kansloos en zitten nu noodgedwongen thuis bij hun ouders of wonen in een vaak dure huurwoning. Stichting OpMaat heeft als missie ervoor te zorgen dat een eigen koophuis weer een haalbare droom wordt voor al deze jonge starters en jonge gezinnen met een middeninkomen. Wij willen een koopwoning voor hen betaalbaar maken op een verantwoorde manier.

Door de stagnerende nieuwbouwmakrt, gestegen hypotheekrente en nog steeds hoge verkoopprijzen neemt het tekort aan betaalbare koopwoningen alleen maar toe. Veel gemeenten stellen daarom eisen bij nieuwbouwplannen qua aantallen te realiseren sociale koopwoningen. Het betaalbaarheidsvraagstuk is volop actueel.

OpMaat is hét expertisecentrum in Nederland voor betaalbare koopwoningen. Wij ontwikkelen en beheren unieke koopoplossingen waarmee projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten, in alle regio's van het land, betaalbare koopwoningen aan starters kunnen aanbieden. Hierin zijn wij marktleider. Nationaal bekend zijn de regelingen KoopStart en KoopGarant. Sinds de oprichting in 2004 zijn zeker 100.000 koopstarters met een middeninkomen met behulp van OpMaat-oplossingen geholpen aan een betaalbare koopwoning.

Onze visie

Wij gaan voor een Nederland waarin een betaalbare koopwoning beschikbaar is voor ieder die dat wil.

Voor jonge mensen met een middeninkomen is het een levensgroot probleem geworden om een betaalbare koopwoning te vinden. Er zijn dan ook dringend oplossingen nodig om meer betaalbare koopwoningen voor deze koopstarters beschikbaar te krijgen. Wij zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen op de woningmarkt om daarvoor te zorgen.



Het is belangrijk dat mensen met middeninkomens ook een kans krijgen om vermogen op te bouwen via het bezit van een eigen woning. Dit geeft hun immers veel meer financiële ruimte voor het maken van keuzes in de toekomst en het vergroot de financiële zelfredzaamheid. Als deze groep mensen een betaalbare woning kan kopen, zal ook de druk afnemen op de huurwoningenmarkt.

Onze missie

OpMaat: dé specialist in oplossingen voor betaalbare koopwoningen.

Stichting OpMaat is gedreven om méér betaalbare woningen te realiseren voor koopstarters met een middeninkomen, met behulp van bestaande en nieuwe oplossingen, regelingen en instrumenten. Zij vallen op de huidige Nederlandse woningmarkt tussen de wal en het schip: ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en nét te weinig voor een eerste koopwoning.

Daarom bedenken, ontwikkelen en beheren wij unieke koopoplossingen, waarmee ontwikkelende partijen volwaardige, betaalbare koopwoningen voor koopstarters kunnen aanbieden.

We zijn gedreven, klantgericht, inventief en hebben een schat aan specialistische kennis en ervaring. In ons werk ontzorgen we en denken we proactief mee. Zo dragen wij ons steentje bij aan het oplossen van de woningnood in Nederland.

Landelijk expertisecentrum

Met 20 jaar specialistische kennis en deskundigheid op gebied van betaalbaarheidsoplossingen voor koopwoningen, hebben wij een gevestigde reputatie gekregen bij woningcorporaties, financieringsinstellingen en organisaties als Vereniging Eigen Huis, Woningborg, het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) en huurdersorganisaties.

Als landelijk expertisecentrum op het gebied van betaalbare koop vindt er regelmatig overleg en afstemming plaats met de andere betrokken partijen op de woningmarkt, zoals het Ministerie van BZK, Belastingdienst, NEPROM en Aedes. Ook onderhouden wij contacten met Tweede Kamerleden en hebben wij ons actief ingezet voor wetswijzigingen op gebied van de overdrachts- en omzetbelasting voor verkoop onder voorwaarden en aanpassing van de fair value (de verhouding tussen de koperskorting en de

waardedeling). Samen met andere partijen werkten we aan een Handreiking betaalbare koop voor gemeenten, uitgebracht door het Ministerie van BZK in 2023.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Sinds eind 2022 zijn wij nauw betrokken bij het Kamerbreed voorgestelde Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Voor dit fonds is een rijksbijdrage van € 70 miljoen beschikbaar gesteld om woningen betaalbaar te verkopen met KoopStart. Met de bijdrage van € 70 miljoen kan het revolverend fonds een goede start maken met het realiseren van minimaal 2000 betaalbare koopwoningen tot 2030. We pleiten voor een verdere noodzakelijke uitbreiding van het fonds zodat nog meer koopstarters worden geholpen.

De organisatie

Stichting OpMaat is al zo'n 20 jaar hét toonaangevend expertisecentrum in Nederland op gebied van oplossingen voor betaalbare koopwoningen. In 2004 is door een aantal corporaties "Stichting Koopgarant" opgericht, om KoopGarant als vorm van Verkoop onder Voorwaarden (VoV) verder te ontwikkelen en te beheren. In 2008 is de naam veranderd in "Stichting Opmaat". OpMaat is een stichting zonder winstoogmerk. Een Raad van commissarissen houdt toezicht.

Wie biedt aan

Een actueel overzicht van onze licentiehouders KoopStart en KoopGarant:



Dit hebben we bereikt:

Meer dan 60.000 KoopGarant- en KoopStart-woningen gerealiseerd zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

In meer dan 60 gemeenten verspreid door heel Nederland.

Ruim 160 woningcorporaties, projectontwikkelaars en gemeenten verkopen met KoopGarant en KoopStart.

Voor 100.000 mensen een betaalbare koopwoning een mooie kans op een eerste eigen huis.

Onze producten en diensten

KoopStart en KoopGarant zijn beproefd, bestendig en erkend en worden in licentie uitgeven. Onze koopoplossingen worden al vele jaren succesvol toegepast door ruim 160 ontwikkelaars en corporaties.



KoopStart Goed geregeld



Met de KoopStart-regeling kunnen projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten nieuwbouw- en bestaande woningen tegen een fors lagere prijs dan de marktwaarde verkopen aan starters. Kopers ontvangen een koperskorting van maximaal 50% op de getaxeerde marktwaarde van de woning. Er vindt een verrekening plaats bij de verkoop op termijn, waarbij de verstrekte korting plus een deel van de waardeontwikkeling bij de verkoper terugkomt.

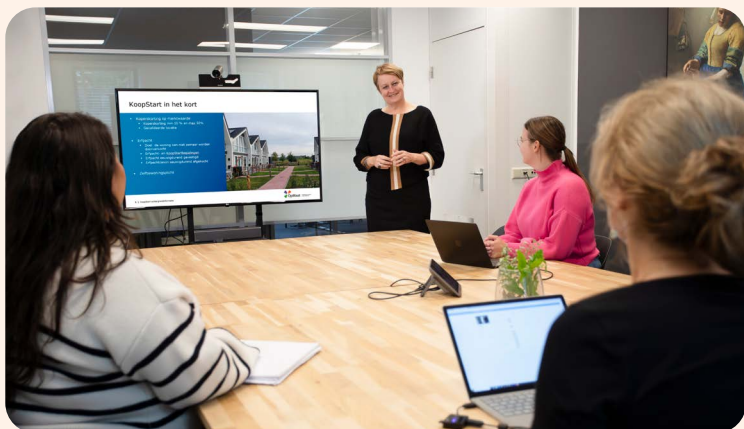
KoopGarant Langdurig betaalbaar



Met de KoopGarant-regeling kunnen woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten, woningen voor een fors lagere prijs dan de marktwaarde met een terugkoopgarantie aanbieden, aan koopstarters met een middeninkomen. Dit kunnen zowel bestaande als nieuwbouwwoningen zijn. Nadat de KoopGarant-woning is teruggekocht kan de woning opnieuw worden verkocht aan een startend huishouden. Zo is er langdurig een voorraad betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar.

Uitgebreide ondersteuning

De licenties KoopStart en KoopGarant worden geleverd met uitgebreide praktische ondersteuning, training en advies. Op ons Servicenet is alle actuele en benodigde documentatie en informatie digitaal beschikbaar. Ook bieden we aanvullende services bij de toepassing van KoopStart en KoopGarant, bij verkoop, terugkoop en doorverkoop. We geven trainingen en workshops, uitleg aan notarissen, makelaars en taxateurs. Onze helpdesk is dagelijks bereikbaar.



Voorbeelden:



“Zonder KoopGarant had ik geen kans gekregen op een koopwoning in deze woningmarkt.”

Saskia Noordam

(32 jaar, verpleegkundige, eigenaar KoopGarant-woning in Leusden)

1 KoopGarant voor starters in Leusden

Woningcorporatie Omthuis ontwikkelde samen met projectontwikkelaar Heijmans 8 nieuwbouw KoopGarant-woningen in Leusden. De woningen zijn door Omthuis verkocht met een koperskorting van 25% voor € 199.000. Alleen eigen huurders die jonger waren dan 35 jaar en voldeden aan de gestelde inkomenseisen, kwamen in aanmerking om een KoopGarant-woning te kopen. De belangstelling vanuit de huurders was groot en de woningen zijn snel verkocht. De meeste kopers hadden de woning niet zonder KoopGarant kunnen kopen. En zo kwam er een doorstroming tot stand vanuit sociale huurwoningen naar deze KoopGarant-woningen.

Voorbeelden:



KoopGarant-woningen in Roosendaal, Alwel

2 KoopGarant nieuwbouw voor meer differentiatie

Alwel gaat de komende jaren KoopGarant inzetten bij nieuwbouw om de differentiatie in wijken te bevorderen. In de Roosendaalse Josephwijk bouwt Alwel 160 sociale huurwoningen én 40 koopwoningen, die met KoopGarant aangeboden worden. Bij de verkoop van de KoopGarant-woningen is er voorrang voor kopers die eerder een woning in de Josephwijk huurden. De 7 KoopGarant-woningen gebouwd in de eerste fase, kostten na een koperskorting van 28%, tussen de € 230.000 en € 240.000 euro.

“We willen KoopGarant vooral gaan gebruiken om bij nieuwbouw onze bestaande wijken meer te differentiëren. Zo krijgen we een veel gevarieerdere woningvoorraad én bevolking in die wijken en dat komt de veerkracht in de wijken ten goede.”

Rob van Son

vestigingsmanager Alwel, Roosendaal

3 Starters kopen betaalbaar met KoopStart

Jansen Bouwontwikkeling bouwt 22 KoopStart-woningen in de wijk Huurlingsedam in Wijchen. Hier komen verschillende typen woningen, voor diverse doelgroepen. De woningen kosten € 200.000 en € 220.000, de initiële koperskorting start bij € 42.000. De belangstelling was enorm: 150 geïnteresseerden voor de 22 KoopStart-woningen.

“In de huidige woningmarkt is KoopStart een goed instrument om huizen betaalbaar aan te bieden aan een groep kopers die anders de markt niet opkomt.”

Tim Smulders

Jansen Bouwontwikkeling



Ontwikkelen met KoopStart in Wijchen, Tim Smulders, Jansen Bouwontwikkeling

4 KoopStart een oplossing voor starters

AM verkoopt eind 2023 in Amsterdam Zuidoost maar liefst 89 van de 134 koopwoningen met KoopStart in het project Geins. Koopstarters uit Zuidoost krijgen voorrang bij de verkoop. De KoopStart-appartementen van 70 m² worden verkocht worden voor maximaal € 355.000. Er geldt een maximum inkomensgrens voor de kopers. Zo komen alleen kopers in aanmerking die zonder de koperskorting de woning niet kunnen kopen.

“Voor veel starters op de woningmarkt is het kopen van een eigen woning een lastige hindernis geworden. Om deze groep een kans te geven moeten we met slimme oplossingen komen.

Met de KoopStart-regeling van OpMaat en in samenwerking met gemeente Amsterdam zetten we een belangrijke stap naar een kansrijke woningmarkt voor starters.”

Ronald Huikeshoven
directievoorzitter AM



Nieuwbouw KoopStart-woningen in Amsterdam, AM



Nieuwbouw KoopGarant-woningen, gemeente Oudewater

5 Gemeente Oudewater verkoopt zelf met KoopGarant

De gemeente Oudewater gaat zelf 10 nieuwbouwwoningen met KoopGarant verkopen. De appartementen worden verkocht aan starters met een binding met Oudewater. De 10 tweekamerappartementen zijn 45 tot 48 m², met ieder een parkeerplaats onder in het gebouw. De KoopGarant-prijzen variëren van € 160.800 tot € 171.000. Alleen starters die jonger zijn dan 35 jaar, die wonen of werken in de gemeente en een inkomen lager dan € 45.000 per jaar verdienen, komen in aanmerking om hun eerste koopwoning te kopen.

“Met KoopGarant komen woningen terecht bij mensen voor wie ze bedoeld zijn én blijven ze langdurig voor deze groep bereikbaar.”

Ivo ten Hagen
wethouder gemeente Oudewater

Stichting OpMaat

Als expertisecentrum bedenken, ontwikkelen en beheren wij unieke verkoopoplossingen voor starterswoningen. Dankzij deze oplossingen (KoopGarant en KoopStart) maken wij het mogelijk dat woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten volwaardige en betaalbare koopwoningen kunnen aanbieden aan koopstarters met middeninkomens. OpMaat ontzorgt en denkt proactief mee.

Zo dragen wij ons steentje bij aan het oplossen van de woningnood in Nederland.

Meer weten?

Bel ons gerust voor vragen of een afspraak op tel. 033 462 12 23. Of stuur een mail naar info@opmaat.nl.

Neem ook een kijkje op onze website www.opmaat.nl.

© copyright december 2023.

Stichting OpMaat

Plesmanstraat 2
3833 LA Leusden
T. 033 462 12 23
info@opmaat.nl

www.opmaat.nl

