

Bijlage bij motie 1303

Nationaal Koopfonds

Hierbij ontvangt u, zoals gevraagd, eveneens tijdens de begrotingsbehandeling, over het Koopfonds van het Rijk. Deze kan betrokken worden in de bespreking van de instrumenten van de provincie op de woningmarkt.

Het Nationaal Koopstartfonds (€70 miljoen) is bedoeld voor koopstarters. Het gaat om het bouwen van meer betaalbare koopwoningen 2024. Bedoeling is dat het Koopfonds operationeel is vanaf voorjaar 2024. Het is niet eenmalig of tijdelijk. Doordat de koperskorting en waardedeling terug komen in het fonds, kunnen opnieuw woningen betaalbaar worden aangeboden. In deze [Kamerbrief](#) heeft minister De Jonge de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Uitgangspunten:

- Inzet op starters met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer modaal (tussen de 40-€65.000 euro).
- Voor nieuwbouwwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000) als maximumprijs.
- Maximaal € 50.000 koperskorting om koper voor risico's te behoeden.
- De minister verwacht ook een bijdrage aan het fonds van ontwikkelaars en gemeenten.

Stichting OpMaat is betrokken bij de totstandkoming. Met een bijdrage uit dit Koopfonds kunnen starters met een middeninkomen via KoopStart een nieuwbouwwoning voor een fors lagere prijs dan de marktwaarde kopen. Het fonds verstrekt 'kortingen' die bij de verkoop moeten worden terugbetaald. Naast het startkapitaal vanuit de overheid, wordt van ontwikkelaars per woning een bijdrage verwacht. Het richt zich op koopwoningen tot 355.000 euro (de NHG-grens van 2022 en betaalbaarheidsgrens van 2023).

Het fonds verstrekt een maximale koperskorting van 75.000 euro bij de aankoop van een nieuwbouwwoning waarvoor de fondsregeling wordt aangeboden. De ontwikkelaar dient een derde deel van de korting te betalen. De zogeheten korting is eigenlijk een lening, maar dan zonder jaarlijkse rentelasten. Pas bij de verkoop moet het bedrag worden terugbetaald, plus een evenredig deel van de waardestijging die in de tussentijd is opgetreden, de reguliere KoopStart-voorwaarden. De terugbetaling gaat weer naar het fonds; hieruit kunnen weer nieuwe koperkortingen worden verstrekt bij volgende nieuwbouwprojecten. Bij eventuele waardedaling wordt een evenredig deel van de waardedaling ook verrekend met de koperskorting. Waardevermeerdering van zelf aangebrachte verbeteringen blijft buiten de verrekening. Die is altijd volledig voor de bewoner. Projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten en provincies kunnen met KoopStart betaalbare koopwoningen ontwikkelen voor starters.

Er bestaan reeds succesvolle verkoopregelingen voor koopstarters, zoals de KoopStart- en startershypotheekregelingen, die hen financieel ondersteunen bij de aankoop van hun eerste huis. Deze hebben deels een prijsopdrijvend effect. Ook zijn deze regelingen vaak lokaal. Bedoeling is dat het Koopfonds geen prijsopdrijvend effect heeft en wel een landelijke dekking. Het prijsopdrijvende effect blijft volgens directeur Simone van de Kuit van Stichting OpMaat bij deze regeling uit: "De verkoopprijs is namelijk gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde en de

koopstarter betaalt bij doorverkoop de ontvangen koperskorting terug." De maximale prijs is sowieso begrensd op €355.000 euro.

Link: [Contouren fonds](#)