

# Koopvarianten als oplossing voor de middengroepen?

Rein Bakker, Stichting OpMaat



# Betekenis Koopvarianten

- Marktbereik: verkoop door corporaties

	2007	2008	2009	2010
Aantal verkocht (bestaand)	14.300	13.400	13.100	15.100
Bruto verkoopprijs	141.000	147.000	140.000	142.000
Aandeel verkocht met korting	24%	30%	39%	42%
* Tot 10% korting	11%	11%	10%	11%
* > 10% korting (VoV)	13%	19%	29%	31%

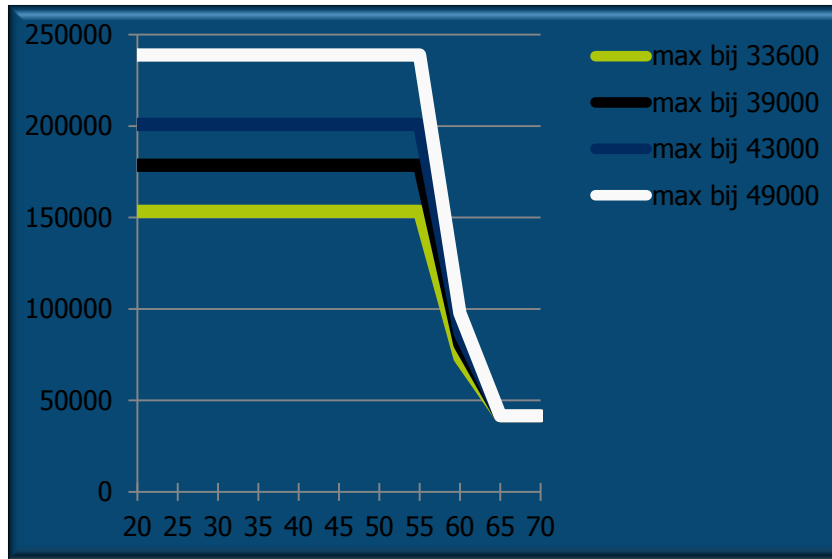
Bron: Centraal Fonds 2011

- Totale voorraad VoV eind 2010: 31.400 (waarvan 70% Koopgarant)

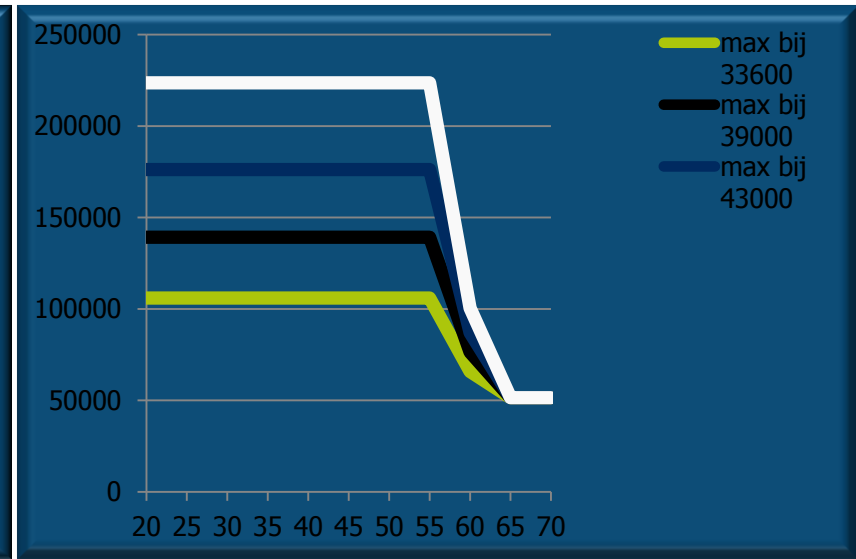
# Betekenis Koopvarianten

- Voordelen consument
  - Altijd: verlaging woonlasten
  - Beperking waarderisico (Koopgarant, Slimmer Kopen)
  - Terugkoopregeling (Koopgarant, Slimmer Kopen)
- Kanttekening
  - In onzekere tijden 'overwaardering' consument
- Oplossing:
  - Inkomenscriteria (bijvoorbeeld max. inkomen E 43.000)

# Betaalbaarheid: leencapaciteit bij koop



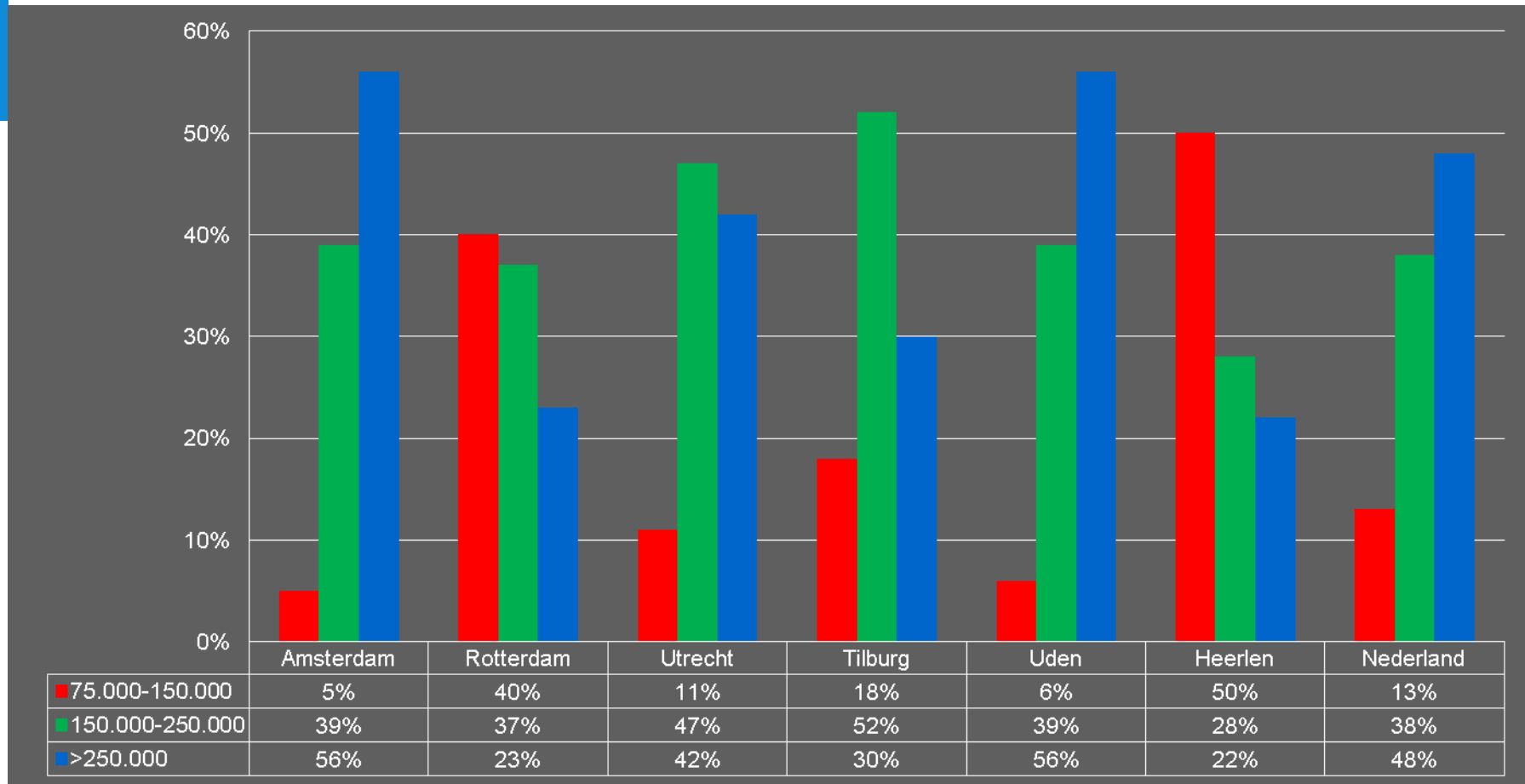
Op basis van 1 inkomen



Op basis van 2 inkomens

Bron: NHG, september 2011

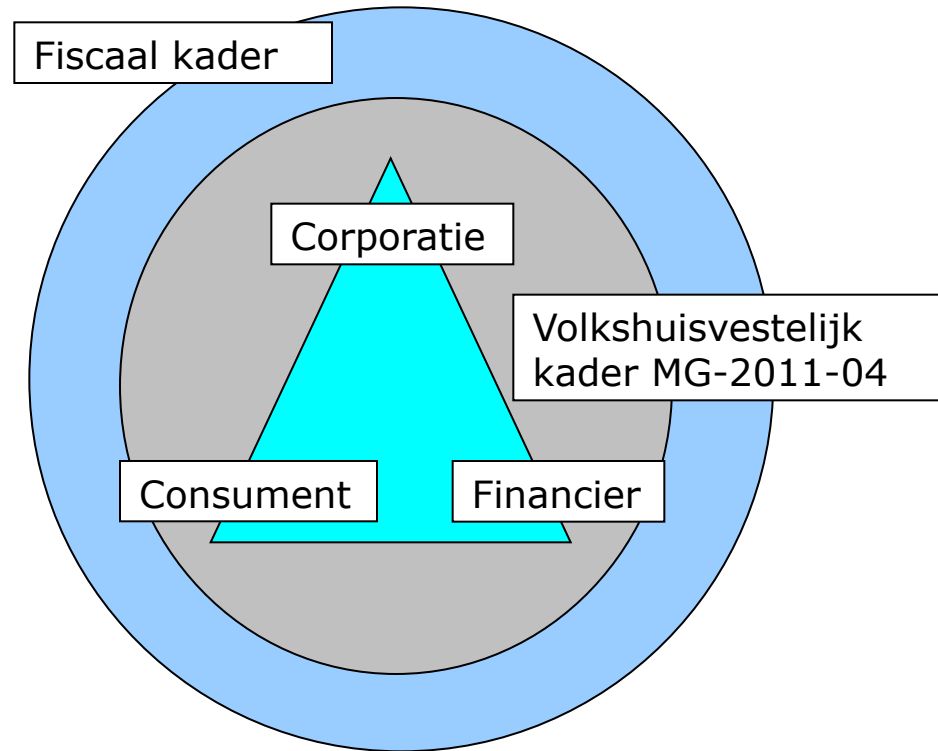
# Betaalbaarheid: regionale verschillen



# Koopvarianten: een overzicht

- Verkoop onder voorwaarden
  - Koopgarant
  - Slimmer Kopen
  - Kopen naar Wens
  - Diverse eigen (MGE) - producten
- Financiering onder Voorwaarden
  - Starterslening / Corporatiestarterslening (SVn)
  - StartersRenteRegeling
- Binnenkort verschijnt nieuwe Atlas Koopvarianten

# Koopvarianten: evenwicht in belangen



# Onduidelijkheden

- Koopvarianten: DAEB of niet-DAEB?
- Effect aanscherping richtlijnen hypothecaire financiering op langere termijn
- Kooprecht: kans of bedreiging
  - Nog weinig details beschikbaar
  - Niet zo maar wel anders?
  - Specifieke positie voor koopvarianten?