



Koopstart

Koop een woning voor een lagere prijs

Met Koopstart koopt u een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Zo biedt Koopstart u een prachtige kans om een woning te kopen, ook als u een lager inkomen heeft.

Kenmerken van Koopstart:

- U krijgt een prijsverlaging van maximaal 25% op de marktwaarde van de woning(de zogenaamde “koperskorting”) De woning is te financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De hypotheekrente is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- U kunt de woning later vrij verkopen aan wie u maar wilt.
- Bij verkoop of tussentijds rekent u de koperskorting en een deel van de waardeontwikkeling met de corporatie af.
- Uw inkomen wordt getoetst om te beoordelen of u in aanmerking komt voor de korting.
- Om afspraken vast te leggen is er sprake van erfpacht, waarbij de erfpachtcanon in één keer zonder overdracht van geld wordt afgekocht.

Voorwaarden inkomen

Koopstart is bedoeld voor kopers die gezien hun inkomen *nét* niet in staat zijn om een woning te kopen. Wanneer u de woning niet zou kunnen financieren zonder de Koopstartprijsverlaging, kunt u dit wellicht *wél* met Koopstart. Of u in aanmerking komt voor Koopstart hangt dus af van uw inkomen. Kunt u kopen zonder de prijsverlaging, dan kom je niet in aanmerking voor Koopstart. De corporatie toetst uw inkomen en vermogen.

Erfpacht

De afspraken over de verkoop met Koopstart zijn vastgelegd in de koopovereenkomst. Er wordt gebruik gemaakt van erfpacht om de afspraken juridisch te verankeren. De erfpachtcanon wordt in één keer afgekocht en brengt geen extra kosten met zich mee.

Financiering

Verschillende grote banken en verzekeraars verstrekken hypotheeklen voor Koopstart. Over het algemeen stellen de geldverstellers hierbij NHG als voorwaarde. Afsluiten van een hypotheek met NHG betekent dat u een rentevoordeel geniet en dat u afhankelijk van de beoordeling van de NHG gedekt bent tegen een eventuele restschuld.

Afrekenen

Als eigenaar van de woning kunt u de woning op ieder moment vrij verkopen. U meldt dit bij de corporatie. Bij verkoop moet u namelijk het bedrag van de koperskorting en een deel van de waardeverandering met de corporatie afrekenen. De waardeverandering is het verschil tussen de oorspronkelijke taxatiewaarde en prijs waarvoor u de woning heeft verkocht,



tenzij deze te veel afwijkt van de actuele taxatiewaarde. De corporatie deelt in de waardestijging, maar ook in een eventueel waardeverlies. Zie de rekenvoorbeelden.

Ook is het mogelijk om tussentijds af te rekenen, bijvoorbeeld wanneer u een erfenis of een schenking krijgt of wanneer u door inkomensstijging meer kunt lenen.

Verbouwingen

Indien u plannen heeft voor ingrijpende verbouwingen, is ons advies om eerst met de corporatie af te rekenen. Als uw investering namelijk tot waardestijging van de woning leidt en u later pas afrekent, zal de waardestijging met de corporatie worden gedeeld. Als u vóór de verbouwing met de corporatie afrekent, is de waardeontwikkeling daarna geheel voor u.

Meer informatie

Bent u geïnteresseerd in het kopen van een woning en is Koopstart misschien iets voor u? Neem contact op door een e-mail te sturen naar info@rondomwonen.nl of bel 015-3620520.

U kunt ook meer over Koopstart lezen op www.opmaat.nl

Rekenvoorbeelden

1. Voorbeeld bij koop en verkoop met Koopstart bij waardestijging

<i>Koopstartwoning kopen</i>		
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		200.000
Verstrekke koperskorting** 25%	50.000	
Koopstartprijs		150.000
<i>Koopstartwoning verkopen bij waardestijging</i>		
Gerealiseerde verkoopprijs (waardestijging 30.000)		230.000
Afrekenen koperskorting	50.000	
Afrekenen waardestijging ¹ 37,5% x (230.000 - 200.000) voor de corporatie	11.250	
Totaal afrekenen met de corporatie		61.250
U houdt over bij verkoop		1687.50



* De corporatie deelt in de waardeontwikkeling voor 1,5 x het koperskortingspercentage. In dit geval dus $1,5 \times 25\% = 37,5\%$. Deze verhouding van 1: 1,5 is vastgesteld door het ministerie van BZK. **
De prijsverlaging wordt ook wel "koperskorting" genoemd

2. Voorbeeld bij koop en verkoop met Koopstart bij waardedaling

<i>Koopstartwoning kopen</i>		
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		200.000
Verstrekke koperskorting 25%	50.000	
Koopstartprijs		150.000
<i>Koopstartwoning verkopen bij waardedaling</i>		
Gerealiseerde verkoopprijs (waardedaling 20.000)		180.000
Afrekenen koperskorting	50.000	
Afrekenen waardedaling* $37,5\% \times (180.000 - 200.000)$ voor de corporatie	-/- 7.500	
Totaal afrekenen met de corporatie		42.500
U houdt over bij verkoop		138.500

Aan de tekst en rekenvoorbeelden van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.