



KOOPstart: een woning kopen voor een lagere prijs

In deze brochure vindt u algemene informatie over het kopen en verkopen van een KOOPstartwoning. Het is belangrijk dat u goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de afrekening tot stand komen. Het kan zijn dat de projectontwikkelaar of de woningcorporatie waarvan u koopt nog enkele aanvullende voorwaarden stelt. Laat u hierover goed informeren.

De KOOPstartregeling

Sinds 2014 worden er woningen met KOOPstart verkocht door woningcorporaties en projectontwikkelaars. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat, de ontwikkelaar van KOOPstart. De KOOPstartregeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst.

Waarom KOOPstart?

KOOPstart is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer u een woning met KOOPstart koopt, betaalt u namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat u de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KOOPstart. Als u op termijn besluit de woning weer te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen u en de ontwikkelaar of corporatie.

Wat betekent kopen met KOOPstart voor u?

- Bij aankoop betaalt u een lagere prijs dan de marktwaarde, doordat de projectontwikkelaar of woningcorporatie u een koperskorting op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- Uw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer u volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daar bij horen.
- U gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.
- Wanneer u de woning verkoopt, rekt u een bedrag af met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie. Dit bedrag bestaat uit de "koperskorting" én een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van uw woning zijn. De ontwikkelaar of corporatie deelt dus in de waardeontwikkeling, maar ook in een eventuele waardedaling.
- Tussentijds kunt u ook met de ontwikkelaar of corporatie afrekenen. Hierna blijft u in de woning wonen en bent u volledig eigenaar.



Kenmerken van KOOPstart

Wat is de koopprijs van een KOOPstartwoning? En hoe gaat het tussentijds afrekenen of het afrekenen bij verkoop in zijn werk? We zetten de belangrijkste kenmerken van KOOPstart hierna op een rij.

Koopprijs

U kunt de KOOPstartwoning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De **prijsverlaging** heet in de contracten die u sluit '**koperskorting**'. Deze prijsverlaging rekent u later af met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie, wanneer u de woning verkoopt of wanneer u tussentijds afrekent.

Voordat de koopprijs van een KOOPstartwoning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning.

De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de **uitgifteprijs** genoemd. De projectontwikkelaar of de woningcorporatie bepaalt de hoogte van de koperskorting. Deze is minimaal 10%.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie is in de ontwikkeling van de marktwaarde, wanneer u de woning verkoopt of tussentijds afrekent. Ook de prijsverlaging die u bij de aankoop heeft gekregen, wordt dan verrekend. Hoe dit gaat, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht u zich in principe tot het kopen van de woning. De wettelijke bedenktijd van drie werkdagen geldt ook op een KOOPstart-koopovereenkomst. Ook zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat u een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

Financiering

KOOPstartwoningen kunt u kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek kunt u zelf bepalen. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden.

U kunt de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook www.nhg.nl). Op deze manier is uw hypotheek gegarandeerd afgestemd op uw persoonlijke situatie. Bovendien betaalt u een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer u onverhoopt en buiten uw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met u naar een goede oplossing.

Vrij op naam (v.o.n.) en kosten koper (k.k.)

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt dan wordt de woning meestal "vrij op naam" aangeboden. Dit betekent dat de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening



neemt: de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

Wanneer u een bestaande woning koopt, betaalt u als koper meestal de 'kosten koper': de notariskosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting.

De kosten van de financiering komen altijd voor uw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

Overdracht

Nadat u de financiering heeft geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. U tekent dan samen met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie de 'akte vestiging erfpacht'.

Erfpacht

In de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen is alles rondom KOOPstart geregeld, zoals de taxatie bij tussentijdse afrekening en hoe de afrekening verloopt. Verder is vastgelegd dat u zonder af te rekenen de woning **niet** kunt verkopen. In de praktijk heeft de erfpacht voor u verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop uw woning staat, wordt door de ontwikkelaar of de corporatie uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) wordt afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de koopprijs. U betaalt dus geen jaarlijkse canon.

Verkoop of tussentijdse afrekening

Als u eigenaar bent van een KOOPstartwoning komt er een moment dat u de woning weer wilt verkopen. Bij verkoop rekent u af met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie. Ook wanneer u tussentijds het volledig eigendom van de woning wilt verwerven rekent u met hen af.

Vergoedingsbedrag

Wanneer u de woning op een gegeven moment verkoopt óf wanneer u besluit om tussentijds af te rekenen, betaalt u een **vergoedingsbedrag** via de notaris. Het vergoedingsbedrag bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de ontwikkelaar of de corporatie in de waardeontwikkeling van de woning¹.

Hoe deze waardedeling en de taxatie in zijn werk gaan, beschrijven we hierna. Aan het eind van deze brochure treft u rekenvoorbeelden aan van de berekening van het vergoedingsbedrag.

¹ De exacte regels over de bepaling van de KOOPstartprijs (uitgifteprijs) en het vergoedingsbedrag zijn opgenomen in Hoofdstuk 4, Hoofdstuk 8 en 9 van de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen. Ook in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht zijn deze regels vermeld. Bovendien zijn daarin de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor uw woning. De prijsverlaging die u bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.



Verdeling waardeontwikkeling

Het aandeel van de ontwikkelaar of de corporatie in de waardeontwikkeling hangt samen met de koperskorting die u bij de aankoop heeft gekregen. Het percentage kunt u terugvinden in de koopovereenkomst. In de tabel hieronder vindt u enkele voorbeelden van de verdeling van de waardeontwikkeling tussen beide partijen.

Koperskorting	Aandeel ontwikkelaar/corporatie in de waardeontwikkeling	Uw aandeel in de waardeontwikkeling
10%	15%	85%
15%	22,5%	77,5%
20%	30%	70%
25%	37,5%	62,5%

De verhouding tussen het percentage van de koperskorting en de verdeling van de waardeontwikkeling is vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanwijzing taxateur

Bij de procedures die hierna worden beschreven, vindt een taxatie plaats. U kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de corporatie of ontwikkelaar óf u wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die uw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van uw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand² van uw woning gevestigd zijn. Kiest u een taxateur uit het lijstje van de corporatie of ontwikkelaar, dan betaalt ieder de helft van de kosten. Wanneer u zelf een andere taxateur aanwijst dan betaalt u zelf de taxatiekosten.

Afrekening tussentijds

U kunt tussentijds afrekenen en daarmee volledig eigenaar van de woning worden. Bijvoorbeeld na een schenking, bij het vrijkomen van spaargeld of voordat u een verbouwing uitvoert. Het vergoedingsbedrag wordt dan bepaald aan de hand van de getaxeerde marktwaarde. U rekt dan, naast de bij aankoop verkregen 'koperskorting', ook een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning af met de ontwikkelaar of de corporatie. De waardeontwikkeling wordt vastgesteld via een taxatie. De ontwikkelaar of corporatie deelt in de waardeontwikkeling in geval van waardestijging, maar óók bij waardedaling van de woning.

Wanneer u plannen heeft om ingrijpend te verbouwen, kan het verstandig zijn om eerst met de ontwikkelaar of corporatie af te rekenen. Als uw investering namelijk tot een waardestijging van de woning leidt, zal deze waardestijging worden gedeeld bij de afrekening op termijn. Maar als u vóór de verbouwing afrekent, is de waardeontwikkeling daarna geheel voor u.

² Meestal geldt dat de te taxeren woning hemelsbreed maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur ligt. Als de woning in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam ligt is de afstand maximaal 10 kilometer. Ligt de woning in de provincies Groningen, Friesland of Zeeland, en/of op de Waddeneilanden, dan is de afstand maximaal 30 kilometer.



Geschillenregeling bij tussentijdse afrekening

Wanneer u het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kunt u een beroep doen op de geschillenregeling³. Dit geldt ook voor de ontwikkelaar of de corporatie. De geschillenregeling houdt in dat zowel u als de ontwikkelaar/corporatie een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen gedurende twee jaar voor de tussentijdse afrekening niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van uw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs uw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

Afrekening bij verkoop

Als eigenaar van de woning kunt u de woning op ieder moment vrij verkopen. Wanneer u dit van plan bent, meldt u dit bij de ontwikkelaar of de corporatie. De woning wordt vervolgens getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Dit is een indicatie van de waarde van uw woning. U sluit daarna met de ontwikkelaar of corporatie een 'omzettingsovereenkomst'. Hiermee ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verder verloopt. Zodra dit is geregeld, gaat u de woning verkopen.

Wanneer u de woning verkocht hebt, meldt u dit aan de ontwikkelaar of de corporatie. Net als bij de afrekening op termijn wordt bij verkoop een vergoedingsbedrag verrekend. Dit vergoedingsbedrag bestaat uit de bij aankoop verkregen 'koperskorting' én een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning. De waardeontwikkeling is in dit geval het verschil tussen de verkoopprijs die u gaat ontvangen en de oorspronkelijke marktwaarde.

De afrekening met de ontwikkelaar/corporatie en de juridische levering aan de nieuwe koper kunnen in één zitting bij de notaris plaatsvinden. U hebt hiervoor dus geen overbruggingsfinanciering nodig.

Hertaxatie

De afrekening bij verkoop gebeurt aan de hand van de verkoopopbrengst, zoals hierboven is uitgelegd. Het is echter mogelijk dat de ontwikkelaar of corporatie vermoedt dat de verkoopopbrengst niet marktconform is. De ontwikkelaar/corporatie kan dan een hertaxatie starten. De werkwijze is vrijwel gelijk aan die bij de geschillenregeling die hiervoor is beschreven. De uitkomst van de hertaxatie is bindend voor de berekening van het vergoedingsbedrag.

³ De geschillenregeling die we hier beschrijven, geldt in alle gevallen. Wanneer u een woning hebt gekocht waarbij de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen versie 1 januari 2020 van toepassing zijn, hebt u de keuze: De waarde wordt vastgesteld door drie taxateurs, of u legt het geschil voor aan de rechter.



Rekenvoorbeelden vergoedingsbedrag

Hieronder vindt u twee rekenvoorbeelden⁴ waarbij de prijsverlaging bij aankoop 20% bedraagt en het aandeel van de projectontwikkelaar of de woningcorporatie in de waardeontwikkeling 30% is.

Rekenvoorbeeld waardestijging	
<i>Koopstartwoning kopen</i>	
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop	250.000
Verstrekke koperskorting 20%	50.000
Betaalde Uitgifteprijs	200.000
<i>Koopstartwoning verkopen</i>	
Gerealiseerde verkoopprijs (<i>waardestijging 30.000</i>)	280.000
Oorspronkelijke koperskorting	50.000
Aandeel waardestijging voor ontwikkelaar/corporatie: $30\% \times (280.000 - 250.000)$	9.000
Totaal af te rekenen met de ontwikkelaar/corporatie	59.000
U houdt over bij verkoop: $280.000 - 59.000$	221.000

Rekenvoorbeeld waardedaling	
<i>Koopstartwoning kopen</i>	
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop	250.000
Verstrekke koperskorting 20%	50.000
Betaalde Uitgifteprijs	200.000
<i>Koopstartwoning verkopen</i>	
Gerealiseerde verkoopprijs (<i>waardedaling 20.000</i>)	230.000
Oorspronkelijke koperskorting	50.000
Aandeel waardestijging voor ontwikkelaar/corporatie: $30\% \times (230.000 - 250.000)$	- 6.000
Totaal af te rekenen met de ontwikkelaar/corporatie	44.000
U houdt over bij verkoop: $230.000 - 44.000$	186.000

Tot slot

Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van deze brochure óf wilt weten hoe het precies bij uw ontwikkelaar of corporatie is geregeld, maak dan een afspraak met de projectontwikkelaar, de woningcorporatie of de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen u alle informatie verstrekken zodat u een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een KOOPstartwoning.

⁴ De rekenvoorbeelden gaan over de afrekening bij verkoop. De berekening gaat hetzelfde bij tussentijdse afrekening. Lees dan 'Getaxeerde marktwaarde bij afrekening' i.p.v. 'Gerealiseerde verkoopprijs'.