

KoopStart en KoopGarant, *betaalbaar wonen voor iedereen*



- Uitgangspunten
- KoopStart
- KoopGarant
- Wie biedt wat aan?

Uitgangspunten

Sociale koop tot € 200.000

Betaalbaar laag € 250.000

Betaalbaar hoog € 300.000

Inkomen	Maximale hypotheek
€ 44.000	€ 202.000
€ 61.000	€ 300.000



Instrumenten voor betaalbare koop



KoopStart



- Verkopen tegen een lagere prijs
- Koperskorting op marktwaarde (10-33,33%)
- Verrekening koperskorting en waardedeling bij doorverkoop
- Waardedeling 1:1,5 (Fair Value)
- Zelfbewoningsplicht
- >>> **eenmalig**: woning na 1e koper 'gewone' koopwoning
- Eeuwigdurende afgekochte erfpacht (géén canon)
- Maximale KoopStartprijs (prijs na koperskorting) € 240.000 (alleen bij nieuwbouw!)

Voorbeeld: project 24 KoopStartwoningen in Aalsmeer



Rekenvoorbeeld KoopStart

Marktwaaarde bij verkoop	290.000
Koperskorting 22,41%	65.000
Verkoopprijs (KoopStartprijs)	<u>225.000</u>

Verkoop in jaar X 330.000

Afrekening bewoner → ontwikkelaar

Koperskorting	65.000
Aandeel ontwikkelaar waarde-ontwikkeling 33,62% x 40.000	<u>13.448</u>
Vergoeding	78.448

Bewoner houdt over: $330.000 - 78.448$ 251.552

Marktwaaarde bij verkoop	290.000
Koperskorting 22,41%	65.000
Verkoopprijs (KoopStartprijs)	<u>225.000</u>

Verkoop in jaar X 260.000

Afrekening bewoner → ontwikkelaar

Koperskorting	65.000
Aandeel ontwikkelaar waarde-ontwikkeling 33,62% x - 30.000	<u>- 10.086</u>
Vergoeding	54.914

Bewoner houdt over: $260.000 - 54.914$ 205.086

KoopGarant



- Verkopen tegen een lagere prijs
- Koperskorting op marktwaarde (10-33,33%)
- Verrekening koperskorting en waardedeling bij terugkoop
- Waardedeling 1:1,5 (Fair Value)
- Zelfbewoningsplicht
- Garandeerde terugkoop
- >>> **langdurige beschikbaarheid** na terugkoop opnieuw verkoop aan doelgroep
- Eeuwigdurende afgekochte erfpacht (géén canon)
- Maximale KoopGarantprijs (prijs na koperskorting) € 240.000 (alleen bij nieuwbouw!)



Rekenvoorbeeld KoopGarant

Marktwaaarde bij verkoop	290.000
Koperskorting 22,41%	65.000
Verkoopprijs (KoopGarantprijs)	<u>225.000</u>

Marktwaaarde bij terugkoop in jaar X 330.000

Terugkoopprijs

Oorspronkelijke verkoopprijs	225.000
Aandeel bewoner waardeontwikkeling 66,38% x 40.000	<u>26.552</u>
Terugkoopprijs	251.552

Marktwaaarde bij verkoop	290.000
Koperskorting 22,41%	65.000
Verkoopprijs (KoopGarantprijs)	<u>225.000</u>

Marktwaaarde bij terugkoop in jaar X 260.000

Terugkoopprijs

Oorspronkelijke verkoopprijs	225.000
Aandeel bewoner waardeontwikkeling 66,38% x - 30.000	<u>- 19.914</u>
Terugkoopprijs	205.086

Verschillende rollen?

- Projectontwikkelaar?
 - KoopStart
 - KoopGarant
- Gemeente?
 - Grip op langjarige beschikbaarheid betaalbare koopwoningen?
 - Voorbeeld KoopGarant gemeente Ede
- Woningcorporatie?
 - Wil/kan/mag corporatie investeren?
 - Vaak ervaring met KoopGarant
 - KoopStart voor uitponding

	KoopStart	KoopGarant
Inzet	Eenmalig	Langdurig
Woningen	Bestaand/ nieuwbouw	Bestaand/ nieuwbouw
Doelgroep	Tot circa € 50.000	Tot circa € 50.000
Aanbieders	Ontwikkelaars Corporaties	Corporaties Gemeenten Ontwikkelaars



OpMaat

Plesmanstraat 2
3833 LA Leusden

T 033 462 12 23
E info@opmaat.nl

www.opmaat.nl