



## KoopStart: een woning kopen voor een lagere prijs

**In deze brochure vind je algemene informatie over het kopen en verkopen van een KoopStart-woning. Het is belangrijk dat je 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 je koopt nog enkele aanvullende voorwaarden stelt. Laat je hierover goed informeren.**

**Deze brochure is van toepassing wanneer bij de aankoop van je woning de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van 1 maart 2022 van toepassing zijn.**

### **De KoopStart-regeling**

Sinds 2014 worden er woningen met KoopStart verkocht door projectontwikkelaars en woningcorporaties. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat, de ontwikkelaar van KoopStart. De KoopStart-regeling 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 je een woning met KoopStart koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopStart. Als je op termijn besluit de woning weer te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen jou en de ontwikkelaar of corporatie.

### **Wat betekent kopen met KoopStart voor jou?**

- Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, doordat de projectontwikkelaar of woningcorporatie je een koperskorting op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daar bij horen.
- Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.
- Wanneer je de woning verkoopt, reken je 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 jouw woning zijn. De ontwikkelaar of corporatie deelt dus in de waardestijging, maar ook in een eventuele waardedaling.
- Tussentijds kun je ook met de ontwikkelaar of corporatie afrekenen. Hierna blijf je in de woning wonen en ben je volledig eigenaar.



## Kenmerken van KoopStart

Wat is de koopprijs van een KoopStart-woning? 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

Je kunt de KoopStart-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De **prijsverlaging** heet in de contracten die je sluit '**koperskorting**'. Deze prijsverlaging reken je later af met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie, wanneer je de woning verkoopt of wanneer je tussentijds afrekent.

Voordat de koopprijs van een KoopStart-woning 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 jij de woning verkoopt of tussentijds afrekent. Ook de prijsverlaging die je bij de aankoop heeft gekregen, wordt dan verrekend. Hoe dit gaat, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht jij je 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 je een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

### Financiering

KoopStart-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek kun je zelf bepalen. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden.

Je kunt de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)). Op deze manier is jouw hypotheek gegarandeerd afgestemd op jouw persoonlijke situatie. Bovendien betaal je een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer je onverhoopt en buiten jouw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met jou naar een goede oplossing.

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

Wanneer je 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 je een bestaande woning koopt, betaal je als koper meestal de 'kosten koper': de notaris-kosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de 'startersvrijstelling' in aanmerking komt, betaal je geen overdrachtsbelasting.

De kosten van de financiering komen altijd voor jouw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notaris-kosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

## Overdracht

Nadat jij de financiering hebt geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je 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 je zonder af te rekenen de woning **niet** kunt verkopen. In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw 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. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.

## Verkoop of tussentijdse afrekening

Als jij eigenaar bent van een KoopStart-woning komt er een moment dat je de woning weer wilt verkopen. Bij verkoop reken je af met de projectontwikkelaar of de woningcorporatie. Ook wanneer je tussentijds het volledig eigendom van de woning wilt verwerven reken je met hen af.

## Vergoeding

Wanneer je de woning op een gegeven moment verkoopt óf wanneer je besluit om tussentijds af te rekenen, betaal je een **vergoeding**<sup>1</sup> via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de ontwikkelaar of de corporatie in de waardeontwikkeling van de woning<sup>2</sup>.

Hoe deze waardedeling en de taxatie in zijn werk gaan, beschrijven we hierna. Aan het eind van deze brochure tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de vergoeding.

---

<sup>1</sup> In de contracten tref je dit aan als 'vergoedingsbedrag'.

<sup>2</sup> De exacte regels over de bepaling van de KoopStart-prijs (uitgifteprijs) en de vergoeding 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 jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.



## Verdeling waardeontwikkeling

Als onderdeel van de vergoeding ontvangt de ontwikkelaar of corporatie een gedeelte van de waardeontwikkeling. Het gaat hierbij om waardestijging én om waardedaling.

Er zijn twee methoden om het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie vast te stellen. Een projectontwikkelaar kan kiezen uit beide methoden. Voor een woningcorporatie is alleen de 2<sup>e</sup> methode mogelijk<sup>3</sup>. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

- Methode 1: het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 20%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 20%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 80%.
- Methode 2: het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 20%. Het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling is dan 30%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

## Aanwijzing taxateur

Bij de procedures die hierna worden beschreven, vindt een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de corporatie of ontwikkelaar óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand<sup>4</sup> van jouw woning gevestigd zijn. Kies je een taxateur uit het lijstje van de corporatie of ontwikkelaar, dan betaalt ieder de helft van de kosten. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten.

## Verbeteringen

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. Hij/zij bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. Dit waarde-effect blijft dan verder buiten de afrekening met de ontwikkelaar of de corporatie. De waardetoeename als gevolg van de verbeteringen is dus helemaal voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden aan het eind.

## Afrekening tussentijds

Na 3 jaar kun je tussentijds afrekenen en daarmee volledig eigenaar van de woning worden. Bijvoorbeeld na een schenking of bij het vrijkomen van spaargeld. De vergoeding wordt dan bepaald

<sup>3</sup> Voor woningcorporaties is de verhouding tussen het percentage van de koperskorting en de verdeling van de waardeontwikkeling vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>4</sup> 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.



aan de hand van de marktwaarde die via een taxatie wordt vastgesteld. De waarde van de verbeteringen die je hebt aangebracht, blijft hier buiten. Je rekent 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 ontwikkelaar of corporatie deelt in de waardeontwikkeling in geval van waardestijging, maar óók bij waardedaling van de woning.

### **Geschillenregeling bij tussentijdse afrekening**

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de ontwikkelaar of de corporatie. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij 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 jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw 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 kun je de woning op ieder moment vrij verkopen. Wanneer je dit van plan bent, meld je 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 jouw woning. Ook stelt de taxateur dan het waarde-effect vast van de verbeteringen die je hebt aangebracht. Bij deze taxatie geldt ook weer dezelfde geschillenregeling die hierboven is beschreven.

Je sluit daarna met de ontwikkelaar of corporatie een 'omzettingsovereenkomst'. Hiermee ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verder verloopt. Zodra dit is geregeld, ga je de woning verkopen.

Wanneer je de woning verkocht hebt, meld je dit aan de ontwikkelaar of de corporatie. Net als bij de afrekening op termijn wordt bij verkoop een vergoeding verrekend. Deze vergoeding 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 je gaat ontvangen en de oorspronkelijke marktwaarde. Natuurlijk wordt het waarde-effect van de verbeteringen afgetrokken van de verkoopprijs.

De afrekening met de ontwikkelaar/corporatie en de juridische levering aan de nieuwe koper kunnen in één zitting bij de notaris plaatsvinden. Je 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 de vergoeding.



## Rekenvoorbeelden vergoeding

Hieronder vind je twee rekenvoorbeelden<sup>5</sup> waarbij de prijsverlaging bij aankoop 20% bedraagt en ook het aandeel van de projectontwikkelaar in de waardeontwikkeling 20% is.

| <b>Rekenvoorbeeld waardestijging</b>                    |         |
|---|---------|
| <i>KoopStart-woning kopen</i>                           |         |
| Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop               | 250.000 |
| Af: verstrekte koperskorting 20%                        | 50.000  |
| Betaalde Uitgifteprijs                                  | 200.000 |
| <i>KoopStart-woning verkopen</i>                        |         |
| Gerealiseerde verkoopprijs                              | 290.000 |
| Waardestijging totaal (290.000 - 250.000)               | 40.000  |
| Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen               | 10.000  |
| Waardestijging, te verdelen                             | 30.000  |
| Oorspronkelijke koperskorting                           | 50.000  |
| Aandeel waardestijging voor ontwikkelaar (20% x 30.000) | 6.000   |
| Totaal af te rekenen met de ontwikkelaar                | 56.000  |
| Jij houdt over bij verkoop: 290.000 - 56.000            | 234.000 |

| <b>Rekenvoorbeeld waardedaling</b>                         |            |
|--|------------|
| <i>KoopStart-woning kopen</i>                              |            |
| Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop                  | 250.000    |
| Af: verstrekte koperskorting 20%                           | 50.000     |
| Betaalde Uitgifteprijs                                     | 200.000    |
| <i>KoopStart-woning verkopen</i>                           |            |
| Gerealiseerde verkoopprijs                                 | 235.000    |
| Waardedaling totaal (235.000 - 250.000)                    | -/-15.000  |
| Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen                  | 10.000     |
| Waardedaling, te verdelen                                  | -/- 25.000 |
| Oorspronkelijke koperskorting                              | 50.000     |
| Aandeel waardedaling voor ontwikkelaar: (20% x -/- 25.000) | -/- 5.000  |
| Totaal af te rekenen met de ontwikkelaar                   | 45.000     |
| Jij houdt over bij verkoop: 235.000 -/- 45.000             | 190.000    |

<sup>5</sup> 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'.



In deze voorbeelden is het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling gelijk aan het percentage van de koperskorting: beide 20%.

Het is ook mogelijk dat het aandeel van de ontwikkelaar of de corporatie 1,5 maal de koperskorting bedraagt, 30% dus in dit geval. Dan vallen de rekenvoorbeelden natuurlijk net iets anders uit.

## Tot slot

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