



Een woning verkopen tegen een lagere prijs én terugkoopgarantie!

Koopgarant kan de kloof tussen huren en kopen overbruggen. Deze koopvorm is een belangrijke stimulans voor zowel huurders als starters die overwegen om een woning te kopen. Door Koopgarant wordt een koopwoning bereikbaar voor een grote groep mensen uit lage- en middeninkomensgroepen. Koopgarant wordt in licentie verstrekt aan corporaties en ontwikkelaars. Voor kopers geldt een zelfbewoningsplicht.



Verkoop met koperskorting

Corporaties en ontwikkelaars kunnen met Koopgarant woningen verkopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Dit geldt voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. De toegepaste prijsverlaging -ook wel koperskorting genoemd- varieert van 10 tot 33 procent op de marktwaarde en wordt meestal vooraf door de corporatie of ontwikkelaar vastgesteld. Soms krijgt de koper een keuze uit meerderde percentages.



Gegarandeerde terugkoop

Als de koper de woning wil verkopen, garandeert de corporatie of ontwikkelaar de terugkoop binnen 3 maanden. In die periode stelt een onafhankelijk taxateur de marktwaarde vast. De terugkoopprijs wordt vervolgens samengesteld uit de oorspronkelijke koopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling. Dit geldt zowel voor waardeinstijging als waardedaling.

Het aandeel van de waardeontwikkeling in de terugkoopprijs staat in een vaste verhouding tot de verleende percentage koperskorting bij verkoop. Deze verhouding past binnen regelgeving die is vastgesteld door het ministerie van BZK. Waardeinstijging die het gevolg is van investeringen door de koper, wordt afzonderlijk getaxeerd en voor 100% van de getaxeerde waarde in de terugkoopprijs verrekend. Na de terugkoop kan de woningcorporatie of ontwikkelaar bepalen of de woning opnieuw als Koopgarantwoning wordt verkocht, in de vrije verkoop gaat of wordt verhuurd.

Erfpacht

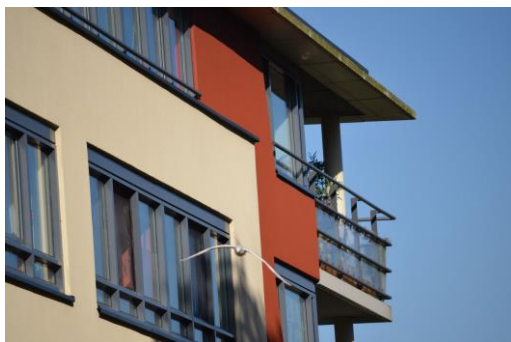
Bij Koopgarant wordt een recht van erfpacht gevestigd. Hierdoor is de terugkoopregeling veilig gesteld bij een eventuele executieveiling. Bij de verkoop wordt het erfpachtrecht eeuwigdurend gevestigd, de canon wordt eeuwigdurend afgekocht. Na terugkoop door de corporatie of ontwikkelaar gaat het erfpachtrecht teniet door vermenging. De kopers worden op deze manier feitelijk en

economische volledig eigenaar en de erfpacht is geen enkele belemmering voor de financiering.



Financiering

Kopers van een Koopgarantwoning hebben recht op hypotheekrenteaftrek, mits Koopgarant op de juiste wijze wordt toegepast. Voorwaarde voor toepassing van de fiscale 'eigenwoning-regeling' is dat de aanbieder zich houdt aan de Koopgarantmodelbepalingen, die door de Belastingdienst zijn goedgekeurd. Op grond van een protocol met de Belastingdienst toetst OpMaat dit. Voor de financiering van een woning die met Koopgarant is gekocht kan de koper Nationale Hypotheek Garantie (NHG) krijgen.



Licentie Koopgarant

Koopgarant wordt in licentie uitgegeven door Stichting OpMaat aan ca. 150 licentiehoudende corporaties en ontwikkelaars. Sinds 2004 zijn er ruim 35.000 woningen met Koopgarant verkocht. OpMaat waarborgt de kwaliteit en de standaardisatie van de gebruikte contracten zodat bijvoorbeeld banken hypotheek verstrekken op Koopgarantwoningen.

Stichting OpMaat

Stichting OpMaat ontwikkelt oplossingen voor de woningmarkt. Naast Koopgarant bieden wij ook Koopstart en Koopcomfort aan. Hierbij zorgen wij voor het borgen van kennis en kwaliteit, het uitwisselen van kennis en ervaringen met licentiehouders en het behartigen van hun belangen. De diensten die wij aanbieden variëren van beleidsadvisering, procesmatige begeleiding, organisatie van expertmeetings, financieel- juridische advisering tot toetsing van ingediende projecten. Op ons Servicenet zijn alle relevante documenten beschikbaar voor licentiehouders. Ook verzorgen wij cursussen en incompany-trainingen.

Meer weten?

Wilt u meer weten over Koopgarant en de mogelijkheden voor uw organisatie? Kijk op onze website www.opmaat.nl of neem contact met ons op via onderstaand telefoonnummer of e-mailadres. Wij komen graag vrijblijvend bij u langs voor een presentatie over Koopgarant!



Stichting OpMaat
Postbus 2217
3800 CE Amersfoort
T: 033 - 462 12 23
E: info@opmaat.nl