



## **Een nieuwbouwwoning verkopen onder de marktwaarde zonder terugkoopverplichting!**

**Sneller woningen verkopen? Met Koopstart kunnen corporaties en ontwikkelaars woningen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde verkopen zonder terugkoopverplichting. Zonder volledige balansverplichtingen en zonder toekomstig liquiditeitsbeslag!**

**Door het verlenen van de zogenaamde 'koperskorting' is Koopstart een ideaal product om een koopwoning ook mogelijk te maken voor lagere- en middeninkomens. De koperskorting en een deel van de waardeontwikkeling komt bij doorverkoop weer bij u terug.**

**Koopstart wordt in licentie uitgegeven door Stichting OpMaat.**



## **Kenmerken van Koopstart**

- De koper krijgt een koperskorting tot 25% op de marktwaarde van de woning.
- Bij doorverkoop is de woning vrij verkoopbaar na afrekening van de koperskorting en een deel van de waardeontwikkeling met de corporatie of ontwikkelaar.
- De koper kan tussentijds afkopen.
- Erfpacht ingezet als juridisch middel om de afspraken vast te leggen.
- Fiscaal goedgekeurd voor de eigenwoningregeling inkomstenbelasting.
- Regulier financierbaar met NHG.
- Geen terugkoopverplichting, zonder volledige balansverwerking en zonder toekomstig liquiditeitsbeslag

## **Koopstart bij nieuwbouw**

Koopstart is goed inzetbaar in de volgende situaties:

- Afspraken met gemeente over segment goedkope koopwoningen.
- Locaties met beperkte vraag bij aanbod tegen marktwaarde: door korting wordt de vraag ruimer en verloopt de verkoop vlotter.

De koperskorting bij Koopstart verdwijnt niet maar levert op een later termijn alsnog een opbrengst op.



## Koperskorting en doorverkoop

Bij Koopstart krijgt de koper een koperskorting van maximaal 25% op de marktwaarde. Dit kan naar keuze een vast of een flexibel percentage zijn. Om de afspraken juridisch te verankeren wordt een erfpachtrecht gevestigd. Wanneer de eigenaar/bewoner de woning weer verkoopt, rekent hij de oorspronkelijke koperskorting plus een aandeel in de waardeontwikkeling af met de corporatie of ontwikkelaar: hij krijgt dan de blote eigendom geleverd en kan de woning vrij doorverkopen. Tussentijds afrekenen met de corporatie of ontwikkelaar is ook mogelijk.

## Fiscale regels

Er is een gunstige regeling voor BTW en overdrachtsbelasting bij de toepassing van Koopstart-nieuwbouw. De regeling geldt wanneer de werkelijk ontvangen koopprijs niet hoger is dan € 240.000 (oftewel de marktwaarde minus de koperskorting).

## MIKK-meter mogelijk

Bij verkoop met Koopstart is het mogelijk om vooraf de financiële draagkracht van de koper toetsen met de 'MIKK-meter (Maatwerk In KopersKorting). De MIKK-meter is gebaseerd op de NHG-normen.

## Balansverwerking

De verkoopopbrengst van een Koopstartwoning kan geheel als resultaat aangemerkt worden in de jaarrekening. Op de balans staat dan alleen nog de vordering uit hoofde van de verstrekte koperskorting. De woning staat er niet meer op. Bovendien hoeft de corporatie of ontwikkelaar geen rekening te houden met terugkoop en is het niet nodig hiervoor middelen te reserveren.

## Koopstartlicentie

Koopstart wordt uitgegeven in een licentiesysteem. Naast een beperkt abonnementsstarief betalen licentiehouders een vergoeding gebaseerd op de gerealiseerde transacties. Licentiehouders krijgen deskundige ondersteuning en advies van OpMaat en hebben online toegang tot alle benodigde actuele documentatie voor de toepassing van Koopstart, zoals alle benodigde contracten en communicatiemiddelen.

## Stichting OpMaat

Stichting OpMaat verstrekt de licentie voor Koopstart. Zij zorgt voor het borgen van kennis en kwaliteit, het uitwisselen van kennis en ervaringen met licentiehouders en het behartigen van hun belangen. Ook biedt OpMaat Koopgarant en Koopcomfort aan. Kijk voor meer informatie op [www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl). De diensten die OpMaat verleent variëren van beleidsadvisering, procesmatige begeleiding, organisatie van expertmeetings, financieel-juridische advisering tot toetsing van ingediende projecten. Ook verzorgt OpMaat cursussen en incompany-trainingen.

## Meer weten?

Wilt u meer weten over Koopstart en de mogelijkheden voor uw organisatie? Kijk op onze website of neem contact met ons op via onderstaand telefoonnummer of e-mailadres.



Stichting OpMaat  
Postbus 2217  
3800 CE Amersfoort  
T: 033 – 462 12 23  
E: [info@opmaat.nl](mailto:info@opmaat.nl)