
Jouw “Koopstart”-woning in Koningskwartier (fase 8)

Een huis kopen is de grootste aankoop in een mensenleven. Denk je nou: dat kan ik nooit betalen? Lees dan snel verder. Met KoopStart wordt een nieuwbouwwoning in Koningskwartier (fase 8) ook voor jou bereikbaar.

Voorwaarden

In Koningskwartier (fase 8) verkoopt Synchroon B.V. 5 woningen met KoopStart-regeling; het gaat daarbij om de bouwnummers 30 t/m 34. Deze Koopstart-regeling is echt voor starters. Er geldt dan ook een inkomens- en leeftijdsgrens. Om in aanmerking te komen voor een koopstart woningen in Koningskwartier (fase 8) moet je / jullie op of na 1 januari 1987 geboren zijn en geldt een maximaal gezamenlijk bruto belastbaar jaarinkomen van € 55.000 (peiljaar 2020). Om achteraf teleurstellingen te voorkomen - omdat je wellicht toch net te veel verdient - hebben wij een IB60-verklaring/inkomensverklaring nodig. Deze verklaring kun je op vragen bij de belastingdienst. Als je de woning gezamenlijk koopt, dien je allebei bovenstaand stuk te verstrekken.

Hoe werkt KoopStart?

Je betaalt bij aankoop 50% minder dan de marktwaarde. Je ontvangt dus een “koperskorting” van 50% op de marktwaarde. De woning is volledig van jou en kun je volledig inrichten naar jouw woonwensen. Wil je de woning na een tijdje verkopen? Dat kan gewoon.

Wil je de woning binnen 20 jaar verkopen, dan moet je de woning als eerste aanbieden aan Synchroon B.V. Synchroon B.V. zal dan bepalen of zij gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om de woning van je terug te kopen.

Indien Synchroon B.V. de woning niet van je wenst terug te kopen (of je verkoopt de woning na 20 jaar), dan ben je vrij de woning aan “een derde” (iemand anders) te verkopen.

Verrekening bij verkoop

Als je een koper hebt gevonden (Synchroon B.V. of een derde), dan betaal je eerst de eerder verstrekte koperskorting terug aan Synchroon B.V. Verder “deel” je met Synchroon B.V. de waardeontwikkeling van de woning (50% voor jou en 50% voor Synchroon B.V.). Tenminste, als je huis in waarde is gestegen. Is je huis minder waard geworden, dan delen wij mee in het verlies. Je betaalt ons dan de eerder verstrekte koperskorting, min 50% van het verlies.

Rekenvoorbeeld 1: Koop en verkoop bij waardestijging	
Koopstart woning kopen	
Getaxeerde marktwaarde van de woning bij aankoop	€ 450.000
Verstrekke koperskorting (50%)	€ 225.000
Koopstartprijs die jij betaalt	€ 225.000
Koopstart woning verkopen	
Gerealiseerde verkoopprijs (waardestijging € 30.000,-)	€ 480.000
Oorspronkelijke koperskorting	€ 225.000
Aandeel waardestijging Synchroon (50% van € 30.000,-)	€ 15.000
Totaal te betalen aan Synchroon	€ 240.000
Jij houdt over bij verkoop	€ 240.000
Rekenvoorbeeld 2: Koop en verkoop bij waardedaling	
Koopstart woning kopen	
Getaxeerde marktwaarde van de woning bij aankoop	€ 450.000
Verstrekke koperskorting (50%)	€ 225.000
Koopstartprijs die jij betaalt	€ 225.000
Koopstart woning verkopen	
Gerealiseerde verkoopprijs (waardedaling € 30.000,-)	€ 420.000
Oorspronkelijke koperskorting	€ 225.000
Aandeel waardedaling Synchroon (50% van € 30.000,-)	€ 15.000
Totaal te betalen aan Synchroon	€ 210.000
Jij houdt over bij verkoop	€ 210.000

Let op: De bovengenoemde rekenvoorbeelden zijn een versimpelde weergave met bruto bedragen.

Voorrang bij toewijzing

Bij de toewijzing van de KoopStart-woningen gelden twee zogenaamde “voorrangs-criteria”. Dit zijn geen harde “eisen”, maar indien je voldoet aan deze criteria geniet je voorrang bij de toewijzing van de woningen:

Criterium 1: Het inwonerschap van de gemeente Zuidplas (gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk a/d IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle) geldt “voorkeurscriterium”. Ben je (of indien jullie samen willen kopen: Is minimaal één van jullie) inwoner van de gemeente Zuidplas, dan heb je bij de toewijzing van de woningen voorrang boven niet-inwoners van de gemeente Zuidplas;

Criterium 2: Meerpersoonshuishoudens hebben bij de toewijzing voorrang boven éénpersoonshuishoudens. Meerpersoonshuishoudens zijn alle huishoudens die uit twee of meer personen (inclusief minderjarigen) bestaan.

Voor de “voorrangs-criteria” geldt de navolgende rangorde:

1. Personen die voldoen aan criterium 1 (inwonerschap gemeente Zuidplas) **en** criterium 2 (meerpersoonshuishouden) hebben voorrang op:
2. Personen die **wel** voldoen aan criterium 1 (inwonerschap gemeente Zuidplas) en **niet** aan criterium 2 (meerpersoonshuishouden); zij hebben voorrang op:
3. Personen die **niet** voldoen aan criterium 1 (inwonerschap gemeente Zuidplas) en **wel** aan criterium 2 (meerpersoonshuishouden); zij hebben voorrang op:
4. Personen die **niet** voldoen aan criterium 1 (inwonerschap gemeente Zuidplas) en **niet** aan criterium 2 (meerpersoonshuishouden).

Financiering

Verschillende grote banken en verzekeraars verstrekken hypotheeklen voor KoopStart. Over het algemeen stellen de geldverstekkers hierbij NHG als voorwaarde. Afsluiten van een hypotheek met NHG betekent dat u een rentevoordeel geniet en dat u afhankelijk van de beoordeling van de NHG gedekt bent tegen een eventuele restschuld.

Kort samengevat:

- Als koper van een KoopStart-woning betaal je bij aankoop 50% minder (uitgestelde betaling);
- Je hypotheek en maandlasten zijn daardoor ook lager door doordat je 50% minder hoeft te financieren;
- Je wordt volledig eigenaar van de woning en de hypotheekrente is aftrekbaar;
- De woning is te financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG); dus extra veilig;
- Je kunt de woning op ieder moment weer verkopen. Voor de eerste 20 jaar geldt daarbij een “aanbiedingsplicht” aan Synchroon B.V.;
- Bij verkoop, aan Synchroon B.V. of een derde, betaal je de oorspronkelijke koperskorting en deel je de winst uit de waardevermeerdering of het verlies bij waardedaling;
- Je / Jullie inkomen wordt getoetst om te beoordelen of jullie in aanmerking komen voor de KoopStartregeling. Er geldt een maximaal belastbaar bruto jaarinkomen van € 55.000,- (peiljaar 2020);
- Je / Jullie zijn geboren op of na 1 januari 1987;
- Inwoners van de gemeente Zuidplas en meerpersoonshuishoudens hebben voorrang (onder condities) bij de toewijzing van de woningen.

Kijk voor meer informatie over KoopStart op www.opmaat.nl