

Aan de belangstellenden
voor een **KoopStart-woning** in
Koningskwartier – fase 8A te Zevenhuizen

Datum
April 2022

Behandeld door
afdeling Verkoop

Onderwerp
Project Koningskwartier – fase 8A te Zevenhuizen

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor je interesse in ons project Koningskwartier – fase 8A te Zevenhuizen. In fase 8A bieden we 5 woningen aan met een zogenaamde KoopStart-regeling. Dat betekent dat de woningen verkocht worden met 50% korting op de actuele marktwaarde.

Voorwaarden

Er zijn een aantal voorwaarden van toepassing bij de verkoop van deze KoopStart-woningen. **LEES HET DOCUMENT DAT AAN DEZE PRIJSLIJST IS GEHECHT AANDACHTIG DOOR !!! Voldoe je niet aan de voorwaarden, dan heeft inschrijven ook geen zin!**

Om in aanmerking te komen voor de KoopStart-woningen moet je zowel voldoen aan de **inkomenseis** als aan de **leeftijdseis**.

Verder zijn er een aantal "**voorrangs-criteria**" van toepassing bij de toewijzing van de woningen.

Uitgebreide informatie

Uitgebreide informatie over de woningen is terug te vinden op de projectsite www.koningskwartier.nl Je treft daar onder meer de concept contractstukken, de verkooptekeningen en overige aanvullende informatie aan, zoals technische informatie en informatie over meer-/minderwerk.

Digitaal inschrijven

Heb je interesse in één van de woningen in fase 8A, dan kun je je via de website www.koningskwartier.nl ook inschrijven. Je kunt daar jouw voorkeur voor één of meerdere bouwnummers doorgeven.

Inschrijven is mogelijk tot en met zondag 10 april 2022, 17.00 uur.

Wanneer we meerdere inschrijvingen op een bouwnummer ontvangen zal het bouwnummer via loting worden toegewezen.

Binnen een aantal dagen na sluiting van de inschrijftermijn ontvang je van ons bericht of één van de woningen aan je is toegewezen. Je wordt dan uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Indien geen woning aan je kon worden toegewezen behoor je automatisch tot de reservekandidaten. Ook hiervan zul je bericht van ons krijgen. Komt één van de woningen waar je voorkeur naar uitgaat alsnog vrij, dan nemen wij op dat moment direct contact met je op.

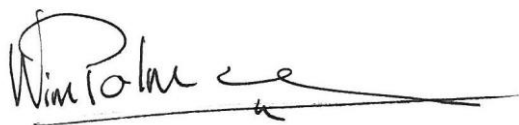
Heb je nog vragen? Bel dan met de verkopend makelaar via:

Van der Panne bedrijfs- en woningmakelaardij

Rody Zuur

0180 – 33 22 22

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink that reads "Wim Polman". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

Wim Polman
SYNCHROON B.V.



PRIJSLIJST

KONINGSKWARTIER – FASE 8A

Bouw-nummer	Type	Uitvoering	Bijzonderheden	Woon-oppervlakte in ca. m2	Kavel-oppervlakte in ca. m2	Marktwaaarde	Korting	Koopsom v.o.n. incl. BTW
30	Kroon	Geschakeld 5,1	hoekwoning	109	162	€ 450.000	€ 225.000	€ 225.000
31	Kroon	Geschakeld 5,1	tussenwoning	109	128	€ 435.000	€ 217.500	€ 217.500
32	Kroon	Geschakeld 5,1	tussenwoning	109	128	€ 435.000	€ 217.500	€ 217.500
33	Kroon tuit	Geschakeld 5,1	tussenwoning, tuit	113	128	€ 445.000	€ 222.500	€ 222.500
34	Kroon	Geschakeld 5,1	tussenwoning	109	128	€ 435.000	€ 217.500	€ 217.500

- Het weergegeven woonoppervlakte is exclusief de oppervlakte van de (buiten)berging.
- De exacte kavelgrootte zal te zijner tijd worden vastgesteld door kadastrale inmeting van het perceel.
- Voor alle bouwnummers geldt voor de, op het eigen erf bevindende, opstelplaats (parkeerplaats) een instandhoudingsplicht.

De volgende zaken zijn inbegrepen in de hierboven genoemde koopsommen v.o.n. (vrij op naam):

- KoopStart-korting op marktwaaarde (50% korting);
- De grond wordt in erfpacht uitgegeven; de erfpachtcanon wordt eeuwigdurend afgekocht. De afkoop is inbegrepen in weergegeven koopsom;
- De bouwkosten;
- Loon-/materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- Honoraria van architect en overige adviseurs;
- Notariskosten voor zover betrekking hebbende op de leveringsakte;
- Verkoopkosten;
- Eénmalige aansluitkosten water, elektra en riolering;
- Garantie en certificaat Woningborg;
- Omzetbelasting – 21% BTW (tarief heden). Eventuele wijzigingen in tarief worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen verrekend.

Niet in de koopsom inbegrepen:

- Rente over vervallen bouwtermijnen vanaf moment start bouw;
- Rente over grondkosten vanaf moment dat opschortende voorwaarden zijn vervuld;
- Financieringskosten zoals bijvoorbeeld afsluitprovisie hypotheek;
- Notariskosten voor de hypotheek(akte);
- Entreekosten telefoon en kabeltelevisie;
- Entreekosten water en elektra;
- Keuken.

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