

Koopinstapregeling De Woudse Juffen, Rijnsaterwoude

15 juni 2023

Bent u geïnteresseerd in één van onderstaande woningen van De Woudse Juffen? Dan is deze unieke regeling van toepassing!

Dijkhuis, Hofhuis, Parkhuis, Verandahuis voor € 355.000,- met regeling.

Wat houdt deze regeling in?

U koopt de woning met een korting op de marktwaaarde. Deze waarde wordt vastgesteld door een erkend makelaar/taxateur [hierna: de Taxatiewaarde]. De aankoopprijs ligt een stuk lager dan de Taxatiewaarde. Voor u als koper heeft dit drie grote voordelen:

1. Een lagere hypotheek die leidt tot fors lagere maandlasten.
2. Deze lagere financieringsbehoefte vergroot uw mogelijkheden om de hypotheek voor de aankoop van de woning rond te krijgen.
3. Het geeft u extra financiële armslag om uw (eventuele) eigen woning voor een goede/scherpe prijs te koop te zetten, waardoor deze in de regel veel eerder verkocht zal worden en u de periode van dubbele maandlasten en het overbruggingskrediet dus kunt minimaliseren.

Uiteraard zijn aan deze regeling wel **voorwaarden** verbonden:

De korting die u in eerste instantie kunt aftrekken van de Taxatiewaarde is een uitgestelde betaling. Pas bij de doorverkoop van uw woning betaalt u de korting aan TN Ontwikkeling [hierna: Verkoper] terug, vermeerderd met 25% aandeel voor Verkoper in de positieve waardeontwikkeling (het verschil tussen de waarde bij doorverkoop en de Taxatiewaarde).

Zodra u de woning verkoopt, wordt het verschil tussen de verkoopwaarde minus makelaarskosten [hierna: Doorverkoopwaarde] en uw aankoopprijs (dus inclusief de korting) bepaald. Er zijn nu 4 situaties mogelijk:

1. Indien de Doorverkoopwaarde gelijk is aan de Taxatiewaarde, betaalt u aan Verkoper een nabetaling gelijk aan de voorwaardelijke korting.
2. Indien de Doorverkoopwaarde hoger is dan de Taxatiewaarde, betaalt u aan Verkoper een nabetaling gelijk aan de voorwaardelijke korting, vermeerderd met 25% van de positieve waardeontwikkeling (Doorverkoopwaarde minus Taxatiewaarde). U behoudt dan ook zelf een aandeel van 75% van de positieve waardeontwikkeling.
3. Indien de Doorverkoopwaarde lager is dan de Taxatiewaarde, betaalt u aan Verkoper een nabetaling gelijk aan het verschil tussen de Doorverkoopwaarde en uw aankoopprijs. Uw "overwaarde" is in deze situatie lager dan de voorwaardelijke korting en dus is uw nabetaling ook lager. Dit betekent ook dat u ondanks deze prijsdaling, geen verlies maakt op uw woning.

4. Indien de Doorverkoopwaarde gelijk aan of lager is dan uw aankoopprijs, betaalt u geen nabetaling. U realiseert immers geen overwaarde t.o.v. uw aankoopprijs.

Kortom: veel minder risico bij een eventuele daling in de huizenprijzen!

Getallenvoorbeeld bij bovengenoemde mogelijke situaties

	Situatie 1	Situatie 2	Situatie 3	Situatie 4
Taxatiewaarde (huidige marktwaarde)	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
Uw aankoopprijs (incl. korting)	€ 355.000	€ 355.000	€ 355.000	€ 355.000
Stel, Doorverkoopwaarde	€ 400.000	€ 480.000	€ 360.000	€ 320.000
% waardeontwikkeling	0%	+20%	-10%	-20%
Positieve waardeontwikkeling	€ 0	€ 80.000	€ 0	€ 0
Nabetaling aan Verkoper (excl. aandeel waardeontwikkeling)	€ 45.000	€ 45.000	€ 5.000	€ 0
Aandeel Verkoper in de positieve waardeontwikkeling (25%)	€ 0	€ 20.000	€ 0	€ 0
Bij doorverkoop aan Verkoper te voldoen	€ 45.000	€ 65.000	€ 5.000	€ 0
Resteert voor u bij doorverkoop	€ 355.000	€ 415.000	€ 355.000	€ 320.000

Kleine letters

Onderdeel van de Koopinstapregeling is een terugkooprecht (geen plicht) voor Verkoper zodra u de woning wenst door te verkopen. Voor De Woudse Juffen geldt dat Verkoper, indien u binnen 10 jaar zou willen verkopen, verplicht is om de woning met dezelfde regeling opnieuw zelf door te verkopen.

Er kan alleen gebruik worden gemaakt van de regeling indien de woning volledig wordt gebruikt als eigen woning. Verhuren van de woning is uitgesloten.

NHG heeft toestemming gegeven om de Koopinstapregeling te mogen gebruiken als goedgekeurde 'koop- en leenconstructie' om met Nationale Hypotheek Garantie te financieren.

Bij de berekening van de waardeontwikkeling wordt rekening gehouden met investeringen die u heeft gedaan in de woning. In de Koopinstapregeling vindt u de voorwaarden.

Er is geen sprake van bijkomende kosten, tenzij we geen overeenstemming hebben over de berekening van de waardeontwikkeling ten tijde van de doorverkoop. Dan zal een onafhankelijk taxateur beslissen; de kosten hiervoor worden 50/50 gedeeld.

Met de Koopinstapregeling kunt u gewoon gebruik maken van **hypotheekrenteaftrek**. Dat betekent dat de door u betaalde rente over de lening waarmee u de woning heeft gekocht, als u ook aan de overige voorwaarden voldoet, in de aangifte inkomstenbelasting als aftrekbare kosten voor de eigen woning kunt opgeven. Voor de bijleenregeling geldt overigens de feitelijk ontvangen tegenprestatie (na afwikkeling nabetaling en positieve waardeontwikkeling voor Verkoper) en niet de marktwaarde van de woning.