

Koopgarant

De corporatie of projectontwikkelaar die woningen met koopgarant verkoopt, biedt de woning aan met de volgende kenmerken;

- Korting op de marktwaarde variërend van 10 tot 33 procent
- Een terugkoopgarantie tegen de actuele marktwaarde.
- Onderhoudsplicht van de koper
- Winst of verlies wordt volgens een van tevoren afgesproken percentage gedeeld tussen koper en verkoper.
- Gebruik voor eigen bewoning
- Aanbiedingsplicht aan de corporatie bij verkoop
- Aftrekbaarheid van de hypotheekrente
- NHG kan worden toegepast
- Grond wordt in erfpacht uitgegeven, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Het waarde-effect van eigen investeringen aan de woningen is voor 100% voor de eigenaar en wordt apart getaxeerd bij een doorverkoop.



Door korting op de marktwaarde wordt de Koopgarantwoning bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen. De hoogte van het kortingspercentage bepaalt op welke wijze bij terugkoop de waardeontwikkeling wordt gedeeld..

Kopen naar Wens

Starters beschikken vaak over een beperkte beurs. Kopen naar wens is een koopformule die hierop inspeelt en is voorzien van de volgende kenmerken:

- Aankoopprijs bedraagt slechts een deel van de marktwaarde (minimaal 50% en maximaal 95%). De resterende betaling kan worden uitgesteld tot de woning wordt doorverkocht aan een volgende koper.
- Bij terugbetaling wordt de uitgestelde betaling geïndexeerd met de Prijsindex Bestaande Woningen (PBK) van het Kadaster
- Gebruik voor eigen bewoning
- De woningcorporatie heeft géén terugkoopplicht noch terugkooprecht
- Corporaties kunnen er wel voor kiezen om een voorkeursrecht te vestigen waarbij de koper bij doorverkoop de woning als eerste aan de corporatie moet aanbieden tegen de dan geldende marktwaarde.
- Koper is volledig juridisch en economisch eigenaar
- Aftrekbaarheid van de hypotheekrente
- NHG kan worden toegepast



Er is ook een variant met een juridische constructie van erfpacht en opstal met vrijgestelde canon en retributie

De afrekening bij deze vorm van kopen vereist een speciale structuur. Er wordt gewerkt met erfpacht waarbij, in geval van deze uitgestelde betaling, normaal gesproken een canon over de grond en eventuele retributie over de opstal zou worden geheven. Men

stelt echter de koper vrij van canon en retributie. Zodra de uitgestelde betaling/uitkoopsom is voldaan vervalt het gehele erfpachtrecht. Als de corporatie ervoor kiest om de woning met een voorkeursrecht te verkopen, dan is de koper verplicht de woning eerst aan te bieden aan de corporatie.

Slimmer Kopen



Slimmer Kopen is ontwikkeld door woningcorporatie Trudo uit Eindhoven. Deze koopvariant is op basis van de Fair Value methode. Dat wil zeggen dat bij terugkoop de korting terugkomt bij de corporatie plus een deel van de waardeontwikkeling. Het voordeel voor de koper is dat er naast een aanzienlijke korting een sterke risicodemping is in het geval de woning in waarde daalt.

Slimmer Kopen heeft twee terugkoopvarianten.

Eerste variant:

- Terugkooprecht van de woning door de corporatie, doch géén terugkoopplicht.
- Aanbiedingsplicht bij verkoop aan de corporatie
- Voor borging van de bepalingen dient een tweede hypotheek te worden gevestigd.
- Korting op de marktwaarde
- Waardedeling bij terugkoop
- Gebruik enkel toegestaan voor eigen bewoning
- Aftrekbaarheid van de hypotheekrente
- NHG kan worden toegepast

Tweede variant:

- Als eerste variant met uitzondering van de terugkoopplicht. Bij deze variant is de corporatie verplicht om de woning terug te kopen.