



Koopinstapregeling “Wilgenrijk - Rietkraag”

2 maart 2020

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

Type Groenling - bouwnummers 29 t/m 33 en 49 t/m 56

Type Roodborst - bouwnummers 34 t/m 42

Wat houdt deze regeling in?

U koopt de woning met een korting op de V.O.N. prijs. De aankoopprijs ligt een stuk lager dan de V.O.N. prijs van de woning. 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 V.O.N. prijs is een uitgestelde betaling. Pas bij de doorverkoop van uw woning betaalt u de korting aan TGH Ontwikkeling en Beleggingen bv (hierna: TGH) terug, vermeerderd met 35% aandeel voor TGH in de positieve waardeontwikkeling (het verschil tussen de waarde bij doorverkoop en de V.O.N. prijs).

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

1. Indien de doorverkoopwaarde gelijk is aan de V.O.N. prijs, betaalt u aan TGH een nabetaaling gelijk aan de voorwaardelijke korting.

2. Indien de doorverkoopwaarde hoger is dan de V.O.N. prijs, betaalt u aan TGH een nabetaling gelijk aan de voorwaardelijke korting, vermeerderd met 35% van de positieve waardeontwikkeling (doorverkoopwaarde minus V.O.N. prijs). U behoudt dan ook zelf een aandeel van 65% van de positieve waardeontwikkeling.
3. Indien de doorverkoopwaarde lager is dan de V.O.N. prijs, betaalt u aan TGH een nabetaling gelijk aan het verschil tussen de doorverkoopwaarde (minus directe verkoopkosten) 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 of lager is aan 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
V.O.N. prijs	€ 336.000	€ 336.000	€ 336.000	€ 336.000
Uw aankoopprijs (incl. korting)	€ 239.000	€ 239.000	€ 239.000	€ 239.000
Stel, doorverkoop in de toekomst voor:	€ 336.000	€ 356.000	€ 299.000	€ 230.000
Positieve waardeontwikkeling	€ 0	€ 20.000	€ 0	€ 0
Nabetaling aan TGH (excl. aandeel waardeontwikkeling)	€ 97.000	€ 97.000	€ 60.000	€ 0
Aandeel TGH in de positieve waardeontwikkeling (35%)	€ 0	€ 7.000	€ 0	€ 0
Bij doorverkoop aan TGH te voldoen	€ 97.000	€ 104.000	€ 60.000	€ 0
Resteert voor u als verkoper	€ 239.000	€ 252.000	€ 239.000	€ 230.000

Kleine letters

Binnen vijf jaar na eerste ingebruikneming van de woning, geldt een terugkoopverplichting.

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

De Stichting WEW heeft toestemming gegeven om de Koopinstapregeling te mogen gebruiken als goedgekeurde ‘koop- en leenconstructie’ om met NHG te financieren.

De regeling voldoet aan de eisen voor de inkomstenbelasting. Uw rente is aftrekbaar in box 1. Ook voor box 3 heeft deze regeling geen gevolgen. De nabetaling wordt overigens ook geaccepteerd voor de bijleenregeling. Voorwaarden van de belastingdienst zijn: dat er een redelijke verhouding is tussen het delingspercentage van de waardeontwikkeling en de korting en dat u als koper voor tenminste 50% belang heeft in de toekomstige waardeontwikkeling. Deze laatste twee punten zijn in de Koopinstapregeling verwerkt.