



**Een koopwoning bereikbaar
met het comfort van
de Koopinstapregeling**

Wat is de Koopinstapregeling?

De Koopinstapregeling is bedoeld om het kopen van een woning betaalbaar en minder risicovol te maken voor een grotere groep mensen. Wanneer een woning wordt aangekocht met de Koopinstapregeling, dan koopt de koper de woning met een korting op de marktwaarde.

In- en doorstroom

Met de regeling wordt het kopen van een woning voor (veelal jonge) mensen bereikbaar. Stel dat de koper de woning eigenlijk niet kan financieren, dan lukt dat meestal wel met de Koopinstapregeling.

Het komt vaak voor dat mensen net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Deze 'middeninkomens' komen nu vaak gedwongen terecht in een vrije sector huurwoning, terwijl ze eigenlijk liever een woning willen kopen. Met de korting op de marktwaarde wordt voor deze doelgroep het kopen van een eigen woning bereikbaarder.

De regeling maakt het mogelijk om in te stromen op de koopmarkt en kan scheefwonen tegengaan. Voor starters de mogelijkheid om een start te maken met hun wooncarrière en met doelgroepen kan het een middel zijn om doorstroming te bevorderen.



De huidige woningmarkt is ongunstig voor starters. Met de Koopinstapregeling bieden wij een verantwoorde oplossing voor deze problematiek, voor alle partijen.

Kaders

Wat ooit begon als Maatschappelijk Gebonden Eigendom om doorstroming naar de koopsector toegankelijk te maken, is tegenwoordig met verschillende initiatieven vormgegeven. De Koopinstapregeling is een Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) regeling waarbij het eigendom volledig naar de koper gaat. De koper ontvangt een voorwaardelijke korting op de marktwaarde waartegenover de verkoper een beperkt zakelijk recht houdt. Er kan alleen gebruik worden gemaakt van de regeling indien de koper de woning zelf als hoofdbewoner gaat bewonen. Verhuur van de woning is uitgesloten.

Woningen betaalbaar én kwalitatief

De Koopinstapregeling is een verantwoorde manier om een bredere groep mensen aan een goede, betaalbare koopwoning te helpen. Deze regeling kan een brug zijn tussen gemeenten en ontwikkelaars.

De gemeente krijgt koopwoningen voor de juiste doelgroep, dankzij een eerlijk product, en de ontwikkelaars voldoen aan de gemeentelijke wensen om goede woningen te kunnen bouwen zonder concessies te doen aan de kwaliteit van de woning.

“Wonen moet voor iedereen toegankelijk zijn. Met de Koopinstapregeling brengt Thunnissen meer betaalbare woningen op de markt in duurzame, nieuwe leefomgevingen.”

Martijn Goesten, ontwikkelingsmanager Thunnissen

Voordelen

- 🔗 Mogelijkheid om mooie woningen, betaalbaar aan te bieden.
- 🔗 Zorgt voor een meer evenwichtige lokale woningmarkt.
- 🔗 Het biedt mogelijkheden om doorstroming op gang te krijgen.
- 🔗 Een eigen woning kopen, wordt bereikbaar door de korting op de marktwaarde.
- 🔗 Een lagere hypotheek die leidt tot fors lagere maandlasten.
- 🔗 De koper wordt 100% eigenaar van de woning en profiteert hierdoor van fiscale voordelen.
- 🔗 De Koopinstapregeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie.

Madeline & Tommy ontvingen in 2018 de sleutel van hun eengezinswoning in het nieuwbouwproject Losplaatskade te Noordwijk. Ze zijn één van de 15 kopers van de sociale koopwoningen uit het plan dat in totaal uit 49 grondgebonden woningen bestaat. 30% van de woningen is verkocht met de Koopinstapregeling.

Madeline & Tommy: "Door de Koopinstapregeling is het ons gelukt om deze volwaardige eengezinswoning te kunnen kopen. Zonder de Koopinstapregeling zou het voor ons niet haalbaar zijn geweest om een eengezinswoning van deze omvang en met deze marktwaarde te kopen in de omgeving van Noordwijk.

Dankzij toepassing van de regeling werd de woning voor ons wel toegankelijk én betaalbaar. Dit is een mooie start van onze wooncarrière. Wij hebben bewust gekozen voor een volwaardige eengezinswoning met tuin in plaats van bijvoorbeeld een kleine studio zonder tuin waar we snel uit zouden groeien."

De woningen met tuin zijn volwaardig meegenomen in het stedenbouwkundig plan van de woonwijk. Hierdoor is er geen enkel onderscheid te zien tussen de sociale woningbouw en de vrije sector woningen binnen het plan.

Daarnaast zijn de woningen van binnen qua woonoppervlakte ca. 120 m² én door de uitrusting met minimaal 3 slaapkamers zeker volwaardig te noemen. De woningen zijn bij verkoop, aansluitend op de gemeentelijke woonvisie, verkocht door middel van een korting op de marktwaarde.



De toewijzing van de woningen heeft plaatsgevonden conform de lokale doelgroepenverordening, waarbij inkomens- en gemeentelijke inwonerscriteria van toepassing waren.



Goedgekeurd en beproefd

De Koopinstapregeling voldoet aan de toetsingscriteria van koop- en leenconstructies. Dat betekent dat deze regeling met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gefinancierd kan worden.

Terugkooprecht

Onderdeel van de Koopinstapregeling is een terugkooprecht voor verkoper, zodra de koper de woning wenst door te verkopen. Dit om misbruik van de regeling te voorkomen.

Bij doorverkoop wordt de voorwaardelijke korting afgerekend, waarbij rekening wordt gehouden met investeringen die door koper zijn gedaan in de woning. Kopers profiteren mee van de positieve waardeontwikkeling, terwijl er bij waardedaling maar een beperkt risico is.

Hypotheekrenteaftek

De regeling is goedgekeurd door de Belastingdienst en voldoet aan de eisen voor de inkomstenbelasting. De rente is aftrekbaar in box 1. 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 de koper voor tenminste 50% belang heeft in de toekomstige waardeontwikkeling. Deze laatste twee punten zijn in de Koopinstapregeling verwerkt.

Voor meer informatie

TN Woningbeleggingen bv
info@tnwoningbeleggingen.nl