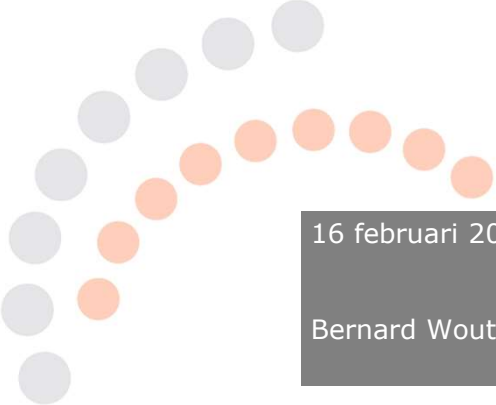




Huurkoop in Rotterdam?



16 februari 2021

Bernard Wouters

1

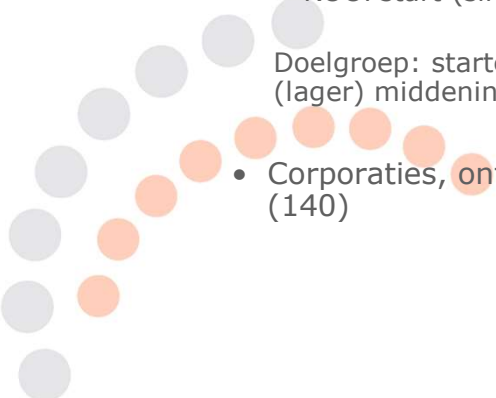


Stichting OpMaat

- Oplossingen voor betaalbare koopwoningen
 - Koopgarant (sinds 2004)
 - KOOPstart (sinds 2014)

Doelgroep: starters en koopstarters met een (lager) middeninkomen

- Corporaties, ontwikkelaars, gemeenten (140)



2

Koopgarant



- Verkopen tegen een lagere prijs
- Koperskorting op marktwaarde
- Woning regulier financierbaar met NHG
- Gegarandeerde **terugkoop**
- >>> **langdurige beschikbaarheid**: na terugkoop woning opnieuw verkopen aan starters

3

Rekenvoorbeeld Koopgarant (waardestijging)



marktwaarde bij aankoop	290.000
koperskorting 22,41%	65.000
verkoopprijs	225.000
marktwaarde bij terugverkoop	330.000
waardeontwikkeling	40.000
terugkoopprijs	
• oorspronkelijke verkoopprijs	225.000
• aandeel bewoner waardeontwikkeling 66,38% x 40.000	26.552
terugkoopprijs	251.552

4



Rekenvoorbeeld Koopgarant (waardedaling)



marktwaaarde bij aankoop	290.000
koperskorting 22,41%	65.000
verkoopprijs	225.000
marktwaaarde bij terugverkoop	260.000
waardeontwikkeling	-/-30.000
terugkoopprijs	
• oorspronkelijke verkoopprijs	225.000
• aandeel bewoner waardeontwikkeling 66,38% x -/-30.000	-/-19.914
terugkoopprijs	205.086

5



KOOPstart



- Verkopen tegen een lagere prijs
- Koperskorting op marktwaaarde
- Woning regulier financierbaar met NHG
- >>> **eenmalig**: woning na 1e koper 'gewone' koopwoning

6

 	Rekenvoorbeeld KOOPstart (waardestijging)	
	marktwaaarde bij aankoop	290.000
	koperskorting 22,41%	65.000
	verkoopprijs	225.000
	verkoopopbrengst	330.000
	waardeontwikkeling	40.000
	afrekening bewoner → ondernemer	
	• koperskorting	65.000
	• aandeel ondernemer waardeontwikkeling: 33,62% x 40.000	13.448
	totaal afrekening	78.448
	resultaat bewoner (330.000 -/- 78.448)	251.552

7

 	Rekenvoorbeeld KOOPstart (waardedaling)	
	marktwaaarde bij aankoop	290.000
	koperskorting 22,41%	65.000
	verkoopprijs	225.000
	verkoopopbrengst	260.000
	waardeontwikkeling	-/-30.000
	afrekening bewoner → ondernemer	
	• koperskorting	65.000
	• aandeel ondernemer waardeontwikkeling: 33,62% x -/-30.000	-/- 10.086
	totaal afrekening	54.914
	resultaat bewoner (260.000 -/- 54.914)	205.086

8

Huurkoop

- Betaling koopsom in termijnen
- Eigendomsoverdracht als alle termijnen zijn voldaan
- Termijnen bestaan uit:
 - aflossing koopprijs
 - rente over niet afgelost deel
- Toegestaan:
 - aanpassing rente aan referentie
 - indexering koopsom met CPI
- Wie betaalt welke kosten? (onderhoud, eigenaarslasten)
- Verbeteringen?

9

Huurkoop (2)

- Vervroegde aflossing mogelijk (evt. aflosvergoeding)
- Huurkoper in gebreke: ontbinding zonder tussenkomst rechter
 - vergoeding indien huurverkoper in betere vermogenspositie
- Geen huurbescherming
- huurkoper mag 'inrichting of gedaante' niet veranderen

10

Huurkoop vergelijking met huur

- vergelijking met huur:
 - lasten hoger/lager dan huur?
 - toelatingseisen inkomen hoger/lager?
 - wel vermogensopbouw

11

Huurkoop vergelijking met koop

- vergelijking met koop:
 - rentevoet $\neq$ hypotheekrente?
 - rentedeel aftrekbaar voor IB
 - naast rente + koopdeel: onderhoud en eigenaarslasten: volgens NIBUD ca € 250 p/m (bij marktwaarde 225.000)
 - indien lasten in tijd gelijk: in begin veel rente, weinig opbouw
 - huurkoopovereenkomst = economisch eigendom: overdrachtsbelasting (2% of 0%)
 - bij juridische overdracht: overdrachtsbelasting over waardevermeerdering (zelfde tarief)

12

Huurkoop – interessant?

- Evt. interessant voor huurkoper die:
 - wil kopen, maar:
 - kan (nog) geen hypothecaire lening afsluiten of:
 - wil geen hypothecaire lening afsluiten

13

Huurkoop – de aanbieder?

- Aanbieder:
 - financiert bij aanvang hele bedrag, maar is (doorgaans) geen financier
 - welke rente toegerekend aan het 'huur-'deel?
 - welke eisen aan huurkoper?
 - onzekerheid over moment tussentijdse aflossing
 - zekerheid: eigendom, ontbinding indien huurkoper in gebreke

14