

KNHG  
Koopcomfort  
Starterslening  
Koopsubsidie  
Koopgarant  
Huren

Je  
eerste  
huis  
Rotterdam  
geeft starters  
de kans



## Voorwoord

De woningmarkt is sinds jaren niet zo gunstig geweest voor starters als nu.

Wie z'n eerste woning wil kopen heeft door de hedendaagse recessie volop mogelijkheden. Maar ook los hiervan is Rotterdam een vriendelijke stad voor koopstarters. In deze syllabus vind je een overzicht van de belangrijkste Rotterdamse én landelijke regelingen voor starters op de woningmarkt. Daarnaast geven we je een aantal handige tips voor het kopen van je eerste huis. Een eigen woning ligt eerder binnen handbereik dan je misschien denkt.

*Gemeente Rotterdam*

## Inhoud

<b>Alle ruimte voor starters</b>	<b>2</b>
<b>Huidige woningmarkt biedt kansen</b>	<b>4</b>
Kopen of huren?	<b>4</b>
Starter? Het is jouw tijd!	<b>5</b>
1-2-3 een huis kopen: jouw stappenplan	<b>6</b>
<b>Iedereen een eigen huis</b>	<b>7</b>
<b>OVERZICHT REGELINGEN</b>	
Koopsubsidie	<b>8</b>
Starterslening in Rotterdam	<b>9</b>
Vereniging van Eigenaren	<b>10</b>
Te woon: kiezen tussen huren en kopen	<b>11</b>
Koopgarant: kopen met korting	<b>11</b>
Koopcomfort: terugkoopgarantie	<b>11</b>
Maatschappelijk Verantwoord Eigendom	<b>13</b>
Koopvarianten in combinatie met NHG	<b>15</b>
<b>Overzicht Rotterdamse woningcorporaties</b>	<b>16</b>

# Alle ruimte voor starters

Het Rotterdamse woningaanbod is altijd goed geweest. Rotterdam is een stad waar je als starter op de woningmarkt nog iets moois kunt vinden. Het is een stad waar ruimte is voor kluswoningenprojecten als De Dichterlijke Vrijheid en het onlangs afgeronde '169 Huizen'. Een stad die inspirerende wooninitiatieven als Biz Botuluyuz en Le Medi mogelijk maakt. Dat was zo in tijden dat de woningmarkt floreerde en dat is zo nu de tijden wat tegenzitten. De woningmarkt ligt bepaald niet stil en het goede nieuws is dat vooral in het startersegment genoeg beweging zit. Nu kopen is helemaal zo'n gek idee nog niet.



foto: Jacqueline de Haas

## **Je droom binnen handbereik**

Wil je al een tijdje een huis kopen, maar vond je de vooruitzichten lange tijd behoorlijk somber doordat de huizenprijzen bleven stijgen? Op dit moment zijn de prijzen veel realistischer en ligt een eigen woning voor meer mensen binnen handbereik. Een eigen huis hoeft geen onbereik-

bare droom meer te zijn. Rotterdam is meer dan ooit een startersmarkt. Het aanbod is toegenomen en de rente is laag. Dat is een unieke situatie waar je als starter vooral je voordeel mee kunt doen. Je hebt ten slotte niet het probleem dat je je vorige huis nog moet verkopen.

## **Juist nu**

Maar wacht niet te lang, want de situatie blijft niet zo gunstig. De huizenprijs gaat weer een keer omhoog. Er wordt op dit moment al veel minder nieuwbouw gepland en gerealiseerd. Je hoeft geen professor te zijn om te kunnen bedenken dat dat uiteindelijk leidt tot toene-

mende schaarste en hogere huizenprijzen. De eersten die daar last van krijgen zijn de koopstarters. Smeed het ijzer dus nu het heet is.

#### Profiteer van de regelingen

De drempel om te kopen hoeft niet hoog te zijn. Ben je een Rotterdamse starter dan zijn er talloze regelingen die het goedkoper, eenvoudiger en minder risicovol maken om een huis te kopen. Bij de landelijke overheid kun je terecht voor Koopsubsidie, bij de gemeente Rotterdam kun je onder bepaalde voorwaarden gebruikmaken van de Starterslening. En de Rotterdamse woningcorporaties bieden gunstige koopvarianten met bijvoorbeeld korting op de koopsom of een terugkoopgarantie. Regelingen en constructies waarvan je dus kunt profiteren.

#### Laat je adviseren

De gemeente, woningcorporaties, makelaars en financieel adviseurs vertellen je graag meer over het kopen van je eerste woning. In Rotterdam geloven we dat een eigen woning voor zoveel mogelijk mensen binnen handbereik moet zijn. Daarom helpen we starters een eind op weg. Of je nu hoger of lager opgeleid bent, welgesteld of modaal, in Rotterdam is plaats voor iedereen.

Hamit Karakus  
Wethouder Wonen en  
Ruimtelijke Ordening



## Veel meer dan '169 huizen'

Kluswoningen zijn een van oorsprong Rotterdams fenomeen. Het begon een aantal jaar geleden in het troosteloze Wallisblok in Spangen. Dat werd in collectief particulier opdrachtgeverschap omgevoerd tot De Dichterlijke Vrijheid: een eigennuttig complex met een positieve uitstraling op de buurt.

Een dergelijk succesvol woonproject verdiende navolging: de gemeente Rotterdam nam het initiatief voor '169 klushuizen'. En ook de woningen in dat project zijn allemaal verkocht. Inmiddels is de verkoop van een derde Rotterdams klusproject volop aan de gang.

Tot nu toe waren de kluswoningen in Rotterdam vaak aan de grote kant, en daarom niet speciaal geschikt voor starters. In Den Haag is in 2007 een pilot gestart met wat kleinere en beter betaalbare kluswoningen. Ook Rotterdam heeft kleinere appartementen in bezit en onderzoekt momenteel of die geschikt zijn als klushuizen voor starters.

# Huidige woningmarkt biedt kansen

Laten we eerlijk zijn: voor starters op de woningmarkt was het de laatste jaren geen pretje. De kredietcrisis heeft dit echter veranderd. Huizen staan langer te koop en de prijzen zijn een stuk realistischer. Nu kopen heeft zo z'n voordelen.

## Kopen of huren?

Huur je nu een woning, maar wil je eigenlijk best kopen? Weeg de voor- en nadelen tegen elkaar af.

<b>Huur</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Weinig zorgen	Jaarlijkse huurstijging
Duidelijke maandelijkse betaling	Weinig vrijheid in woningaanpassingen
Geen onderhoudskosten	Geen spaarpotje
Flexibel: opzeggen naar keuze	
Mogelijkheid van huursubsidie	
Huurbescherming	
<b>Koop</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Woning is eigendom	Kosten (notaris, makelaar, overdracht, VVE, OZB)
Binding met buurt en straat neemt toe	Geen garantie waardeinstijging
Opbouw eigen vermogen, spaarpotje	Zelf aansprakelijk voor onderhoud
Start van woningcarrière in eigen hand	
Hypotheeklasten blijven vrijwel altijd hetzelfde*	
Mogelijkheid tot verbouwen	
Mogelijkheid van Koopsubsidie, starterslening, NHG	

\* Al zijn de hypotheeklasten afhankelijk van de rente en hypotheekvorm die je kiest

# Starter? Het is jouw tijd!

De woningmarkt verandert.

Door de recessie dalen de huizen-prijzen en de hypotheekrente. Woningeigenaren krabben zich achter de oren, maar als starter vaar je er wel bij. Voor het eerst sinds jaren ontstaat er een aantrekkelijke startersmarkt.

Vijf kansen:

## 1. Veel keus

Momenteel staan er veel woningen te koop en duurt het ook langer voordat huizen worden verkocht. Als starters heb je hierdoor meer kans om een woning te vinden die aan je wensen voldoet en die je kunt betalen.

## 2. Realistische prijzen

Nu woningen langer te koop staan, zijn de prijzen realistischer geworden. Hierdoor heb je meer zekerheid dat je een prijs betaalt die overeenkomt met de werkelijke waarde van het huis.

## 3. Gunstige hypotheekrente

Door de lage hypotheekrente, dalen ook de maandlasten. Dit is aantrekkelijk voor starters.

## 4. Prima onderhandelingspositie

Omdat er meer woningen te koop staan en het langer duurt voordat een woning is verkocht, heb je als starter een sterke onderhandelingspositie.

## 5. Kopen is goede investering

Hoe eerder je een huis koopt, hoe beter. Hoewel de woningprijzen op de korte termijn dalen, bewijzen de afgelopen decennia dat de prijzen op de lange termijn sterker stijgen dan de koopkracht. Als starter heb je bovendien het voordeel dat je geen woning hoeft te verkopen.



# 1-2-3 een huis kopen Jouw stappenplan

**Een huis kopen is leuk, maar ook een heel project. Met dit stappenplan weet je zeker dat je niets over het hoofd ziet.**

## 1. Wat wil je?

Maak je wensen inzichtelijk. Waar wil je wonen? Valt de keuze op een bestaand huis of een nieuwbouwwoning? Welke voorzieningen moeten er in de buurt zijn: groen, winkels, parkeerplaatsen, scholen, restaurants?

## 2. Wat kun je betalen?

Wat verdien je en wat wil en kun je uitgeven aan maandelijkse lasten? Wat is de waarde van het huis? De normen van de Nationale Hypotheek Garantie vormen een handig uitgangspunt voor als je je budget wilt bepalen. Relevant is verder of je over eigen geld beschikt, of je ouders kunnen bijdragen en van welke regelingen en subsidies je gebruik kunt maken.

## 3. Schakel een makelaar of adviseur in

Een makelaar kent het klappen van de zweep. Dit is erg handig als je nog onbekend bent met de koopmarkt. Makelaarstarieven lijken soms hoog, maar in veruit de meeste gevallen verdien je de kosten die je maakt gemakkelijk terug. Een makelaar weet welke huizen er te koop staan of komen, adviseert je of het

huis de prijs waard is en kan scherp voor je onderhandelen.

## 4. Ga niet over één nacht ijs met je bod

Voordat je een bod doet is het belangrijk dat je goed hebt nagedacht over bepaalde zaken. Bijvoorbeeld: hoe lang staat het huis al leeg, zijn er verborgen gebreken, wat is het bestemmingsplan, welke vergunningen zijn er nodig?

## 5. Evenwichtig onderhandelen

Bepaal altijd vooraf wat je maximaal voor het huis wilt betalen. Je kunt de onderhandelingen hierop afstemmen. Belangrijk bij de onderhandelingen is natuurlijk ook het moment van overdracht.

## 6. Laat je adviseren over koop en overdracht

De koop leidt uiteindelijk tot een koopovereenkomst met rechten en plichten. Laat je adviseren over ontbindende voorwaarden en wees je je ervan bewust dat je wettelijk - na ondertekening van het contract - een bedenktijd hebt van drie dagen. In deze periode kun je nog van de koop af zonder dat je hiervoor uitleg hoeft te geven.



foto: Hannah Anthonysz



foto: Marc Heeman

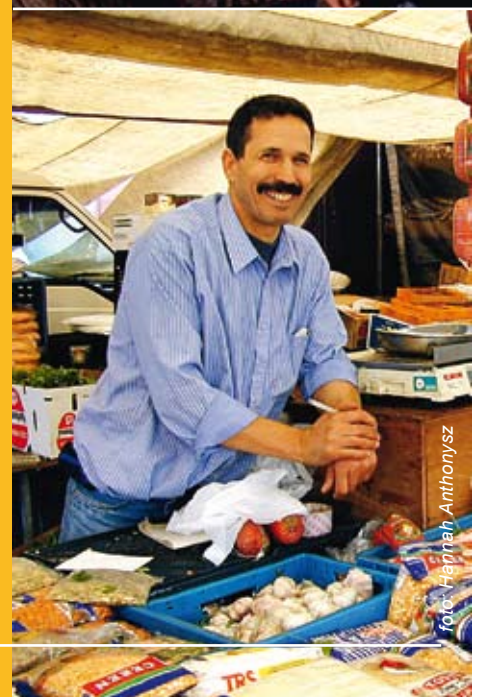


foto: Hannah Anthonysz

# Iedereen een eigen huis

Koopvarianten	Koopsubsidie	Starterslening*
Koopgarant	x	x
Koopcomfort	x	x
Maatschappelijk Verantwoord Eigendom	x	x

De landelijke overheid, de gemeenten en de woningcorporaties zitten niet stil. Om jou als starter aan een woning te helpen zijn allerlei regelingen bedacht. Bestaande regelingen worden aangepast aan deze tijd en nieuwe creatieve constructies komen tot stand. Zo kun je een woning naar je zin kopen en wordt het ook als je een lager inkomen en/of onvoldoende eigen vermogen hebt mogelijk om vermogen op te bouwen.

Starterslening is overigens alleen mogelijk als de eerste lening onder NHG is afgesloten.

## Koopvarianten van woningbouwcorporaties

De Rotterdamse woningcorporaties bieden verschillende koopvarianten aan. Die constructies zijn er vooral op gericht om het financiële risico voor de nieuwe eigenaren te beperken en tegelijkertijd de kwaliteit van het woningaanbod in Rotterdam te verbeteren. Twee vliegen in een klap.

Koopvarianten bieden geen subsidie of lening, maar service en zekerheden. Ze kunnen in combinatie met koopsubsidie of een Starterslening worden aangeboden, maar niet met koopsubsidie én een Starterslening.

Het schema hierboven geeft een overzicht van de combinatiemogelijkheden.

NB. Elke koopvariant is naar keuze te combineren met de Koopsubsidie of de Starterslening, maar nooit met allebei deze regelingen tegelijk. De Starterslening geldt voor alle nieuwbouwwoningen.

## Koopsubsidie

De landelijke overheid heeft een subsidiepotje beschikbaar gesteld voor de periode van 2007 tot 2011. Het budget loopt op van € 2 miljoen in 2007 tot € 12,5 miljoen in 2011. Dat is voldoende om 75.000 huishoudens, die wel een huis zouden willen kopen maar dat niet kunnen, van subsidie te voorzien. Het gaat hier dus om subsidie; niet om een lening. Koopsubsidie wordt alleen verstrekt aan mensen die een hypotheek onder NHG hebben afgesloten.

## Gemeentelijke lening

In veel gemeenten, ook in Rotterdam, kunnen koopstarters een Starterslening aanvragen. De gemeenten die deze lening aanbieden houden een fonds aan bij het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Het SVN adviseert de gemeenten en verstrekt de lening namens hen. Het gaat in dit geval om een tweede lening - die onder gunstige voorwaarden wordt afgesloten - bovenop de eerste hypothecaire lening. Die lening geeft je als starter de eerste jaren wat meer ruimte in je budget. Een extra

# Koopsubsidie

**Koopsubsidie, ook wel eigenwoningbijdrage, is een landelijke regeling die ervoor moet zorgen dat meer mensen - ook mensen met een lager of gemiddeld inkomen - een eigen woning kunnen kopen. De subsidie bestaat uit een maandelijkse bijdrage in de kosten van een woning. Er is geen officieel maximum inkomen voor de bijdrage. Maar hoe meer je verdient, hoe kleiner de bijdrage natuurlijk wordt. De uiteindelijke bijdrage kan dus ook nul zijn.**

## Voorwaarden voor Koopsubsidie

Voor koopsubsidie kun je in aanmerking komen als het inkomensbeslag (het deel van je inkomen dat je aan hypotheeklasten besteedt) met koopsubsidie binnen NHG-normen valt en dit zonder koopsubsidie niet het geval is. Koopsubsidie maakt dat de woonlasten niet hoger worden dan de maximale hypotheek met NHG. De Koopsubsidie kan worden gecombineerd met regelingen als Koopgarant, Koopcomfort of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom, maar niet met een Starterslening. Om voor Koopsubsidie in aanmerking te komen is de hoogte van je inkomen (en eventueel dat van je partner) natuurlijk belangrijk, maar er zijn nog veel meer voorwaarden waaraan je dient te voldoen. Je moet bijvoorbeeld 18 jaar of ouder zijn, mag in de afgelopen drie jaar geen eigen woning hebben gehad en moet zelf in de woning gaan wonen. In 2008 bedroeg je vermogen niet meer dan € 20.315 (€ 40.630 voor jou en een eventuele fiscale partner samen). Het huis dat je wilt kopen kost niet meer dan € 163.625. De hypotheek wordt afgesloten onder NHG, heeft een rentevaste periode

van minimaal tien jaar en bedraagt niet meer dan € 176.715.

## Maximale looptijd vijftien jaar

Kom je in aanmerking voor koopsubsidie? Dan krijg je in eerste instantie voor een periode van vijf jaar een vaste maandelijkse bijdrage. Daarna wordt je financiële situatie opnieuw beoordeeld. Afhankelijk van de mate waarin je inkomen is toegenomen, blijft de bijdrage gelijk, gaat hij omlaag of wordt hij helemaal stopgezet. Na vijftien jaar wordt je inkomen voor de laatste keer getoetst. Is het inkomen dan nog onvoldoende toegenomen om de maandlasten zelfstandig op te brengen? Dan ontvang je een bedrag ineens en houdt de subsidie op.

Meer informatie over de voorwaarden is te vinden op [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)

## Rekenvoorbeeld

Een jonge barman uit Crooswijk wil graag een appartement kopen in zijn buurt. Hij heeft daarvoor een hypotheek nodig van € 120.000. Zijn jaarinkomen is € 22.500 en volgens de normen van NHG mag hij daarmee maar € 101.290 lenen, te weinig voor een hypotheek van € 120.000. Zonder Koopsubsidie heeft hij het nakijken. Met Koopsubsidie kan hij wél een hypotheek van € 120.000 krijgen. Bij een rente van 5% ontvangt de hardwerkende barman een subsidie van € 67,34 per maand.

Jaarinkomen	Maximale hypotheek Looptijd 30 jaar Rente 5%	
	met NHG	met NHG en koopsubsidie
€ 15.000	€ 56.117	€ 71.952
€ 17.500	€ 68.186	€ 86.660
€ 20.000	€ 88.483	€ 109.596
€ 22.500	€ 101.290	€ 125.042
€ 25.000	€ 113.709	€ 140.100
€ 27.500	€ 128.086	€ 157.098
€ 30.000	€ 125.320	€ 153.823

# Starters- lening in Rotterdam

**Een Starterslening is een extra lening die het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) namens de gemeente kan verstrekken als aanvulling op een hypothecaire lening. Daarmee overbrug je het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag dat je maximaal kan lenen volgens NHG. Met een Starterslening heb je gedurende een bepaalde periode lagere maandlasten. Zo komt een eigen woning ook binnen je bereik als je dat anders niet zou kunnen veroorloven.**

## De Rotterdamse methode

Niet alle gemeenten bieden een Starterslening en in de gemeenten die wél een Starterslening bieden, gelden specifieke voorwaarden. In de gemeente Rotterdam wordt de lening bijvoorbeeld verstrekt voor alle nieuwbouwwoningen binnen een bepaalde prijscategorie.

Voor 2009 geldt:

- Als bovengrens: financiering is maximaal € 265.000 (prijs van ca. € 245.000 VON)
- Als ondergrens: financiering is hoger dan € 176.715 óf de VON-prijs is hoger dan € 163.625

De ondergrens van de startersgrens sluit naadloos aan op de bovengrens van de koopsubsidie.

## Voorwaarden en bijzonderheden

**Alleen met NHG.** De Starterslening en de eerste hypotheek moeten worden afgesloten onder NHG.

**Stapelen mag.** Een Starterslening mag net als Koopsubsidie gecombineerd worden met regelingen die woningcorporaties aanbieden, bijvoorbeeld Koop Garant, Koop Goedkoop, of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom.

**Niet voor woningbezitters.** Je mag niet al in een koophuis wonen. De starterslening is alleen beschikbaar voor mensen die voor het eerst een woning kopen.

**Geen bestaande bouw.** Je vraagt de lening aan voor een middeldure nieuwbouwoopwoning in Rotterdam.

**Maximaal 20%.** Een Starterslening kan nooit meer bedragen dan 20% van de koopsom plus bijkomende kosten.

## De intermediair helpt je bij de aanvraag

Ook de aanvraagprocedure is in Rotterdam anders geregeld dan in veel andere gemeenten. Het is in Rotterdam aan de intermediair of financieel adviseur om na te gaan of je voor een Starterslening in aanmerking komt. Is dat het geval dan is hij ook degene die het aanvraagformulier opvraagt bij het City Informatiecentrum. De adviseur helpt je bij het invullen en controleert

## Rekenvoorbeeld

Een echtpaar van 44 en 46 jaar oud woont in een huurwoning in Dordrecht en wil graag een nieuwbouwapartement kopen in de stad waar ze zijn geboren en getogen: Rotterdam. De kosten van het appartement dat ze op het oog hebben bedragen € 175.925 (vrij op naam). Inclusief bijkomende kosten: € 190.000. Het echtpaar heeft een gezamenlijk bruto inkomen van € 38.000 per jaar. Volgens de normen van de NHG kunnen ze maximaal € 152.270 lenen. Hun Starterslening bedraagt dan (€ 190.000 min € 152.270 is) € 37.730.

Dit is maar een voorbeeld. De werkelijke hoogte van de Starterslening kan hoger of lager uitvallen. Omdat de rente een rol speelt, omdat het echtpaar misschien eigen geld meebrengt of juist andere financiële verplichtingen heeft, of omdat het maximale bedrag volgens NHG lager uitvalt bijvoorbeeld.

of de benodigde gegevens volledig zijn. Jij stuurt het formulier - voorzien van bijlagen en eventuele aanvullende informatie – vervolgens naar SVN. SVN adviseert de gemeente over de hoogte van de Starterslening. De gemeente laat jou weten wat de uitslag is in een zogeheten toewijzingsbrief. Pas als je de toewijzingsbrief hebt ontvangen, is het tijd voor een offerte voor de eerste hypotheek.

## Vereniging van Eigenaren



foto: Hannah Anthonysz

### Hoe werkt het?

De Starterslening heeft de vorm van een tweede hypothecaire lening, met een rentevaste periode van vijftien jaar en een maximale looptijd van dertig jaar. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna wordt de volledige maandlast in rekening gebracht. Vaak is je inkomen na drie jaar gestegen en gaat je als koper op dat moment rente betalen en eventueel ook beginnen met aflossen. Verwacht je de verhoging niet te kunnen betalen, dan kun je een inkomenstoets aanvragen. Aan de hand daarvan wordt vastgesteld hoeveel je kunt en moet betalen: de volledige maandlasten, niets, of alleen - een deel van - de rente. Maar ook dan alleen voor zover jouw inkomen het toelaat. Na het zesde, tiende en vijftiende jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Mocht jouw inkomen na vijftien jaar onvoldoende zijn gestegen, dan blijft het bedrag dat op dat moment wordt vastgesteld geldig voor de rest van de looptijd. De lening wordt dan pas afgelost als je de woning verkoopt.

Meer informatie over de Starterslening vind je op [www.svn.nl](http://www.svn.nl)

Een eigen woning betekent dat je verantwoordelijk bent voor het onderhoud van het pand. Bij een eengezinswoning ben je hier zelf verantwoordelijk voor. Anders is dit wanneer je een appartement koopt. Je bent dan samen met de andere bewoners, eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex. Voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen ben je samen met andere eigenaren verantwoordelijk. Om deze verplichting uit te kunnen voeren, is wettelijk geregeld dat bij appartementen een VvE is opgericht. Als appartements-eigenaar ben je hier verplicht lid van. Gemeenschappelijke delen zijn bijvoorbeeld de portiek, gevel of het dak. Voor alle delen van het pand die niet gemeenschappelijk zijn, zoals bijvoorbeeld de binnenkant van je appartement, ben je als eigenaar geheel zelf verantwoordelijk.

Hoe zaken geregeld zijn, is opgenomen in het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement van de VvE. Als je van plan bent een appartement te kopen, kun je deze stukken opvragen.

Bij het kopen van een woning in een complex, bijvoorbeeld een appartement, doe je er verstandig aan om te kijken of de VvE actief is. Dit kan je later veel problemen besparen.

Een VvE is actief als je onderstaande vragen met "ja" kunt beantwoorden:

- Vergadert de VVE minimaal 1x per jaar?
- Worden de Reglementen correct gehanteerd?
- Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VVE?
- Is er sprake van een reservefonds?
- Is er een Meerjaren-onderhoudsplan?
- Heeft de VVE een collectieve opstalverzekering?

Meer informatie vind je op [www.activeermijnvve.nl](http://www.activeermijnvve.nl)

## Te Woon: kiezen tussen huren en kopen

**Te Woon is de naam van een flexibel concept dat Woonbron in 2000 heeft gelanceerd. De reacties uit de rest van Nederland waren enthousiast. Inmiddels heeft het initiatief brede steun gekregen van andere woningcorporaties en de overheid. In het kort komt het er bij de Koopgarant- en de Koopcomfortvariant op neer dat je profiteert van een aanzienlijke korting en een terugkoopgarantie.**

### Aantrekkelijke koopvarianten

Woonbron biedt met het Te Woon-concept vier woonvarianten aan: twee huurvarianten (gewoon huren en vijf of tien jaar huren zonder huurverhoging) en twee koopvarianten: Koopgarant en Koopcomfort. Bij Koopgarant krijg je een aantrekkelijke korting op de marktprijs. Bij beide geldt een terugkoopgarantie.

### Koopgarant: kopen met korting

Wanneer je bij Woonbron een Koopgarantwoning koopt, krijg je een aantrekkelijke korting van 25% bij bestaande bouw en 33,33% bij nieuwbouw. Als je de woning weer aan Woonbron terugverkoopt, dan deel je samen met Woonbron in winst en verlies: is de waarde van de woning toegenomen op het moment dat je je woning terugverkoopt aan Woonbron, dan delen jij en Woonbron de winst. Is de waarde afgenomen dan deel je het verlies. Een eventuele verbouwing mag je overigens in de Koopgarantconstructie meefinancieren. Er geldt wel een maximum bedrag. Wordt de woning daardoor meer waard, dan deel je die winst ook met de woningcorporatie.

### Opvolger van MGE

De Koopgarantregeling is een vorm van Verkoop onder Voorwaarden en bestaat sinds 2004. Het is de officiële opvolger van het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), niet te verwarren met het Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) dat elders in deze syllabus aan bod komt. De basisprincipes van MGE en Koopgarant zijn dezelfde, maar Koopgarant legt meer verantwoordelijkheid en zeggenschap bij de koper.

### Koopcomfort: terugkoopgarantie

Kopen met Koopcomfort komt van alle regelingen in deze syllabus het dichtst bij 'gewoon kopen' op de vrije markt. Als koper krijg je geen korting op de koopsom en eventuele verkoopwinst is ook geheel voor jou.

### Koopgarant: Rekenvoorbeeld

Een jong stel heeft zijn zinnen gezet op een koopappartement in Lombardijen. De verkoopprijs is € 170.000. De korting die ze met Koopgarant krijgen is 25% dus € 42.500. Het bedrag waarvoor ze de woning kopen van de corporatie is € 127.500 exclusief bijkomende kosten. De hypotheek die ze afsluiten, bedraagt € 140.250 (€ 127.500 inclusief kosten koper van 10%). Na een paar jaar is er gezinsuitbreiding op komst en willen ze graag naar een eengezinwoning elders in de stad. Hun huis is volgens de taxateur nu € 200.000 waard. De korting die ze bij de aanschaf hebben gekregen, € 42.500 gaat daarvan af. Blijft over € 157.500.

Het jonge stel heeft destijds € 127.500 voor de woning neergegeld. Van de € 30.000 winst die na aftrek van de korting overblijft, krijgen de koper en de verkoper ieder € 15.000. Daar gaan de kosten koper (€ 12.750) die het stel voor de aanschaf heeft betaald nog vanaf. Netto winst voor hen: € 2.250.

Hetzelfde geldt overigens voor het risico op verlies. Het comfort van Koopcomfort zit in de terugkoopgarantie en gunstige randvoorwaarden.

Net als bij Koopgarant geeft de terugkoopgarantie van de Koopcomfortregeling je de garantie dat je je huis ook weer kunt terugkopen



aan de woningcorporatie. Onder bepaalde voorwaarden mag je als eigenaar van een Koopcomforthuis je bezit ook doorverkopen aan een van je kinderen. Het kind krijgt er dan wel alle rechten en plichten van Koopcomfort bij. Een Koopcomforthuis is en blijft in dat geval een Koopcomforthuis.

#### **Voorwaarden bij beide koopvarianten**

Woonbron koopt de Koopgarant- of Koopcomfortwoning gegarandeerd binnen drie maanden terug als de eigenaar wil verhuizen. Om de waarde van de woning vast te stellen wordt een onafhankelijke taxateur ingeschakeld. De terugkoopgarantie houdt overigens ook een plicht in voor jou als koper: namelijk dat je wanneer je wilt verhuizen de woning aanbiedt aan de corporatie.

Bovendien geldt de regel dat wie een Koopgarant- of Koopcomfortwoning koopt er ook daadwerkelijk gaat wonen. Je mag de woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken.

Als eigenaar van een Koopgarant- of Koopcomfortwoning ben je verder verplicht de woning goed te onderhouden. De woningcorporatie heeft belang bij goed onderhoud; die deelt tenslotte niet alleen in de winst maar ook in eventueel verlies. Dus de corporatie mag controleren of je goed voor het huis zorgt en je aanspreken op je verantwoordelijkheid.

#### **Onderhoud en beheer**

Aantrekkelijk aan beide koopvarianten is dat het beheer en onderhoud van de woning goed geregeld is. Mensen die een Koopgarant- of Koopcomfortappartement kopen zijn verplicht lid van een Vereniging van Eigenaren. Die VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gebouw. De corporatie helpt de VvE dat op een goede manier te doen, door professionele technische en administratieve ondersteuning te bieden.

Voor eigenaren van een eengezinswoningen geldt zo'n verplicht VvE-lidmaatschap meestal niet. De wooncorporatie geeft hen echter wel de gelegenheid mee te profiteren wanneer in de buurt corporatiebezit wordt opgeknapt. Ze kunnen dan voor relatief weinig geld 'meeliften'.

#### **Licentie**

Koopgarant en Koopcomfort worden in licentie aangeboden door OpMaat. Een aantal woningcorporaties heeft zo'n licentie, waaronder ook Woonbron. Bij Woonbron maken de Koopgarant- en Koopcomfortregeling deel uit van het Te Woonconcept, bij andere corporaties hoeft dat niet het geval te zijn.

Meer informatie over de mogelijkheden vind je op [www.opmaat.net](http://www.opmaat.net).

# Maatschappelijk Verantwoord Eigendom

Wie een woning koopt in Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) heeft een aantal belangrijke zekerheden. Het onderhoud is geregeld. De woningcorporatie koopt de woning gegarandeerd terug. Eventuele verkoopwinst of -verlies deelt je met de woningcorporatie, tenzij de woning op dat moment zes jaar of langer in jouw bezit is geweest.



## MVE is niet hetzelfde als MGE

Voor de duidelijkheid: Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) is niet hetzelfde als Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). MGE is de voorloper van Koopgarant. MVE is net als Koopgarant een vorm van Verkoop onder Voorwaarden. Bij beide regelingen is ook sprake van een terugkoopgarantie door de woningcorporatie. Maar verder vallen vooral de verschillen tussen de twee regelingen op.

## Onderhoud en verzekering

Op het moment dat je een MVE-woning koopt, word je ook lid van een Vereniging van Eigenaren. Als eigenaar van de woning betaal je de VvE voor het planmatig onderhoud van het bezit van de vereniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om onderhoud aan daken, dakgoten en gevels. De hoogte van die bijdrage wordt direct bij de koop voor tien jaar vastgesteld en wordt in de loop der tijd alleen gecorrigeerd voor inflatie. Het onderhoud wordt bij MVE-woningen verzorgd door de woningcorporatie. Alle VvE-leden betalen ook een bijdrage voor de opstalverzekering van het gebouw. Eigenaars van een

## Rekenvoorbeeld

Een 26-jarige secretaresse heeft haar oog laten vallen op een appartementje op Katendrecht. Het ziet er goed uit, ze kan er zo in! De verkoopprijs is € 150.000. Ze koopt de woning van de corporatie en betaalt € 150.000 exclusief kosten koper. De hypotheek die ze afsluiten, bedraagt € 165.000 (€ 150.000, inclusief 10% kosten koper).

Na vier jaar wil ze gaan samenwonen met haar vriend in een groter appartement. Ze verkoopt haar woning - inmiddels getaxeeerd op € 175.000 terug aan de corporatie. Destijds heeft ze € 150.000 betaald aan de corporatie. Van de €25.000 waardevermindering is €20.000 (80%) voor haar en €5.000 (20%) voor de woningcorporatie. Die waardevermindering dekt ongeveer de kosten af die ze indertijd voor de aanschaf van de woning heeft gemaakt en ze houdt nog wat winst over ook.

MVE-woning kunnen meeliften op de verzekering van de woningcorporatie. Dat levert een aanzienlijke korting op.

## Winst en verlies bij verkoop

Als eigenaar van een MVE-woning weet je zeker dat er later ook weer een koper voor je woning zal zijn. De woningbouwcorporatie koopt jouw woning verplicht terug. Die verplichting geldt overigens voor

beide partijen: als verkoper moet je de MVE-woning aanbieden aan de woningcorporatie, en die moet de MVE-woning ook terugkopen. In die zin werkt MVE op dezelfde manier als Koopgarant. Het belangrijke verschil is de mate waarin de woningcorporatie deelt in de winst en het risico op verlies. Die betrokkenheid wordt in de loop van zes jaar afgebouwd bij MVE-woningen. In onderstaand schema is te zien op welke manier dat gebeurt.

#### Voorwaarden bij MVE

Aan het kopen en bewonen van een MVE-woning is een aantal voorwaarden verbonden. De rente die je betaalt voor je hypotheek moet minimaal vijf jaar vastliggen; het hypotheekbedrag mag niet hoger zijn dan de koopsom plus de kosten koper plus 10% voor een eventuele verbouwing (van een deel van) de

woning; de hypotheek mag niet volledig aflossingsvrij zijn. En de woningcorporatie bepaalt welke notaris de koop afhandelt. Je moet bovendien zelf in de woning gaan wonen en mag de woning niet verhuren aan een ander.

De nieuwe eigenaar van een MVE-woning hoeft niet per se een koopstarter te zijn, maar in de praktijk blijkt dat vaak wel het geval: 80% van de eigenaren van een MVE-woning is starter. In 2008 verkocht Woonstad Rotterdam 449 huurwoningen en 280 teruggekochte woningen onder het label MVE.

Looptijd	% van de waardeverandering	
	Koper MVE-woning	Woningcorporatie
1 <sup>e</sup> jaar	50%	50%
2 <sup>e</sup> jaar	60%	40%
3 <sup>e</sup> jaar	70%	30%
4 <sup>e</sup> jaar	80%	20%
5 <sup>e</sup> jaar	90%	10%
6 <sup>e</sup> jaar en verder	100%	--



## Koopvarianten in combinatie met NHG

De meeste regelingen die er zijn om starters aan een koopwoning te helpen, gelden alleen in combinatie met Nationale Hypotheekgarantie. NHG biedt je de zekerheid dat je niet met een torenhoge schuld blijft zitten als je je woning buiten je schuld om gedwongen moet verkopen. Geldverstrekkers hebben met NHG de zekerheid dat ze er niet bij inschieten als ze een lening verstrekken. Dit zijn de basisregels.

### **Bovengrens van de koopsom**

Op dit moment geldt voor NHG een bovengrens van € 265.000, inclusief alle bijkomende kosten. NHG gaat uit van een standaard-percentagage van 12% aan bijkomende kosten voor bestaande bouw en 8% voor nieuwbouw. Dat betekent dat een bestaande woning niet meer mag kosten €236.000, en een nieuwbouwwoning niet meer dan € 245.000.

### **Niet voor woonboot of stacaravan**

Je moet zelf in het huis gaan wonen. NHG kan gelden voor een woonhuis, een appartement, een woonwagen of een woonwagenstandplaats. Niet voor een woonboot of een stacaravan.

### **Inkomenstoets**

Je inkomen mag niet te hoog zijn. Als je wilt weten of je in aanmerking komt voor NHG, kun je een inkomens-toets doen.

### **Afsluitpremie**

De afsluitpremie voor NHG bedraagt eenmalig 0.4%. In ruil daarvoor ontvang je tot 0,6% korting op je hypotheekrente. Die afsluitpremie heb je vaak in een jaar tijd alweer terugverdiend.

# Overzicht Rotterdamse woningcorporaties



Woningcorporatie	Gegevens	Internet
Vestia Vastgoeddiensten	<p>Vestia Groep Kruisplein 15 Postbus 1431, 3000 BK Rotterdam E groep@vestia.nl</p> <p>De adressen en telefoonnummers van de verschillende vestigingen zijn te vinden op de website. <a href="http://www.vestia.nl">www.vestia.nl</a></p>	<p>Totale woningaanbod: <a href="http://www.vestia.nl">www.vestia.nl</a></p> <p>Bestaande bouw: <a href="http://www.vestiavastgoeddiensten.nl">www.vestiavastgoeddiensten.nl</a></p>
Com Wonen	<p>Com-wonen Postbus 4468, 3006 AL Rotterdam T 010 890 25 25 E info@comwonen.nl</p>	<a href="http://www.comwonen.nl">www.comwonen.nl</a>
PWS	<p>PWS Wonen Schiekade 730, 3032 AL Rotterdam T 010 750 69 00 E wonen@pwsrotterdam.nl</p>	<a href="http://www.pwsrotterdam.nl">www.pwsrotterdam.nl</a>
Stadswonen	<p>Stadswonen Struisenburgdwarsstraat 109 Postbus 4057, 3006 AB Rotterdam T 010 800 72 00 E mail@stadswonen.nl</p>	<a href="http://www.stadswonen.nl">www.stadswonen.nl</a>
Woonbron	<p>Woonbron Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam E info@woonbron.nl</p> <p>De adressen en telefoonnummers van de verschillende vestigingen zijn te vinden op de website.</p>	<a href="http://www.woonbron.nl">www.woonbron.nl</a>
City Informatiecentrum	<p>Coolsingel 197, 3012 AG Rotterdam T 0800 1545 E cic@dvs.rotterdam.nl</p>	<a href="http://www.cic.rotterdam.nl">www.cic.rotterdam.nl</a>

#### Meer handige links

[www.woneninrotterdam.nl](http://www.woneninrotterdam.nl)  
[www.koopeenhuurhuis.nl](http://www.koopeenhuurhuis.nl)  
[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)  
[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)  
[www.wonen.rotterdam.nl](http://www.wonen.rotterdam.nl)

# CoLefen

Concept en realisatie: LubbeVlieger Rotterdam  
Tekst: Linda Peeters,  
Anna Roelofsz  
Vormgeving: NXIX, Fred Sophie  
Drukwerk: Thieme MediaCenter  
Oplage: 5000

*Je eerste huis* is een uitgave van de Gemeente Rotterdam. Deze syllabus is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

informatie: [wonen@dsv.rotterdam.nl](mailto:wonen@dsv.rotterdam.nl)  
[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)



Gemeente Rotterdam