



Koopgarant

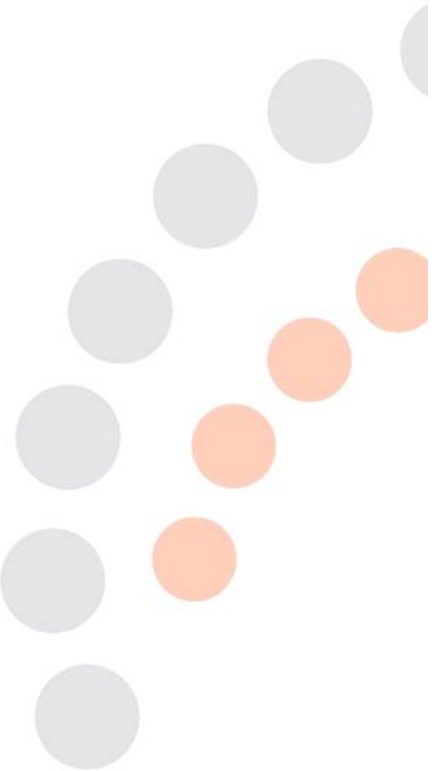
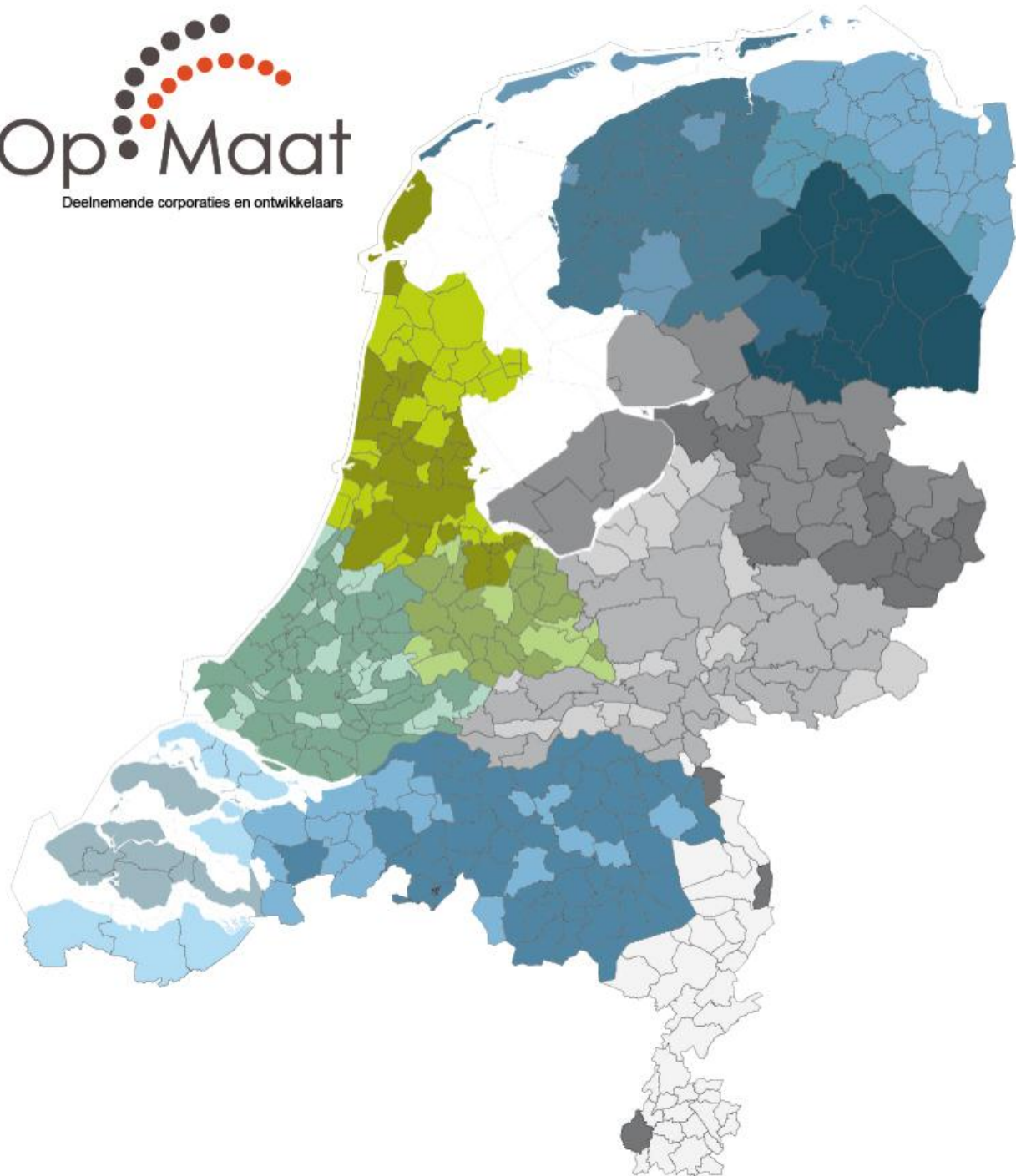
Werking en toepassing

Stichting OpMaat, Rein Bakker
Niki Event
31 oktober 2011



Stichting OpMaat

- Start Stichting Koopgarant in 2004:
 - Netwerk: Woonbron, Woondrecht, Parteon, de Alliantie
- 2008 Stichting OpMaat:
 - Samengaan van Platform Te Woon en Stichting Koopgarant
 - Kleine bureauorganisatie & 8 a 10 adviseurs vanuit corporatiepraktijk
- Producten & diensten
 - Koopgarant, Koopcomfort, Te Woon, Huur-Koopvergelijker
 - Dienstverlening obv. licentiesysteem



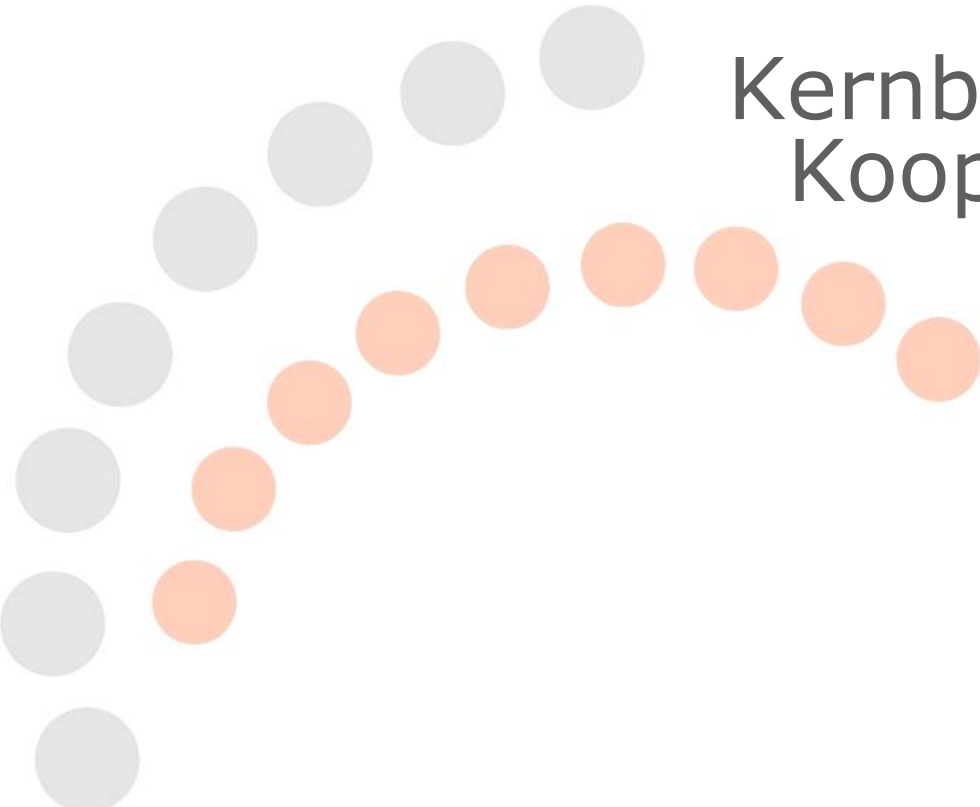


Dienstverlening OpMaat

- Ca. 165 licentiehouders (vooral corporaties)
 - Sinds enkele jaren ook 'vastgoedbeleggers'
- Ruim 25.000 woningen verkocht (2010: ruim 6.000) en 150.000 'gelabeld' Koopgarant
- Wat doen wij?
 - advisering, ondersteuning bij implementatie
 - ontwikkeling ondersteunend materiaal / informatiebladen (Servicenet)
 - cursussen en expertmeetings
 - fiscale toetsing projecten ivm. IB/EW-regeling
 - kwaliteitsbewaking
 - doorontwikkeling modellen en kennisdragers
 - onderzoek & publicaties vakpers
 - behartiging belangen bij overheden, banken, VEH,



Kernbegrippen Koopgarant





Koopgarant: de basis

- Korting (10%) op de taxatiewaarde
- Terugkoopgarantie:
 - Teruglevering binnen 3 maanden na aanbod
 - Uitzondering mogelijk voor doorverkoop kinderen
- Winst- en verliesdeling volgens Fair Value:
 - Verhouding korting : max. deel waardeontwikkeling corporatie:
 - 1:2 bij bestaande woning (bijv. 20% korting, 40% deling)
 - 1:1,5 bij nieuwbouw (bijv. 20% korting, 30% deling)
 - Verbeteringen door eigenaar: 100% marktwaarde-effect voor eigenaar
 - Ondergrens i.v.m. fiscus: eigenaar minimaal 50% van waardeontwikkeling



Rekenvoorbeeld winst

Marktwaaarde bij aankoop	180.000
Korting (20%)	- 36.000
Koopprijs	144.000
<hr/>	
Marktwaaarde bij terugkoop	220.000
Deel winst (70%) voor eigenaar	28.000
Terugkoopprijs (144.000 + 28.000)	172.000



Rekenvoorbeeld verlies

Marktwaaarde bij aankoop	180.000
Korting (20%)	- 36.000
Koopprijs	144.000
<hr/>	
Marktwaaarde bij terugkoop	150.000
Deel verlies (70%) voor eigenaar	-/- 21.000
Terugkoopprijs (144.000 - 21.000)	123.000



Rekenvoorbeeld verbetering

Marktwaaarde bij aankoop	180.000
Korting (20%)	- 36.000
Koopprijs	144.000
<hr/>	
Marktwaaarde bij terugkoop	225.000
Waarde-effect verbetering	5.000
Overige waardeestijging	40.000
Deel winst (70%) voor eigenaar	28.000
Terugkoopprijs (144.000 + 5.000+ 28.000)	177.000



Koopgarant: belangrijke details

- Erfpacht als juridisch anker
 - Doel: voorkomen verlies woning (en korting) door executie
 - Eeuwigdurend afgekocht; functioneert als eigen grond, geen effect op de waarde
- Zelfbewoningsplicht
- Optie: NHG verplicht (tenzij ontheffing) redenen:
 - Bescherming tegen te hoog financieringsaanbod / beperking risico koper
 - Onderhandse executie afgestemd met NHG
- Maximum hypothecaire inschrijving
- Terugkoop- en taxatieprocedure

A decorative graphic consisting of a series of grey and orange circles arranged in a curved path from the bottom left towards the top right. The grey circles are larger and form the outer curve, while the orange circles are smaller and form an inner curve.

Praktische toepassing



Toepassing in verkoopbeleid Koopgarant

Van smal naar breed:

- Eenmalige betaalbaarheidsregeling
 - Zakelijke regeling voor korting
 - Diverse alternatieven (Starterslening, etc)
- Duurzame sociale koopwoningsector
 - Terugkoop en doorverkoop
 - Korting kan steeds opnieuw
- Duurzaam en dynamisch: Te Woon
 - Huur, Huurzeker, Huurvast, Koopgarant, Koop(comfort),...
 - Gemengde exploitatie



Toepassing Koopgarant voor niet-corporaties

- Ontstaan in corporatiepraktijk, inmiddels in de praktijk toegepast door enkele niet-corporaties
 - Ruimte in doelstelling Stichting OpMaat
- Verschillen/aandachtspunten:
 - Fiscale aspecten: IB, BTW, OVB
 - Specifieke aandacht voor continuïteit erfverpachter
 - Bereidheid financiers
- Negatief imago 'particulier' erfpacht



Toepassing: de woningmarkt

Hypotheek- hoogte van het inkomen

1 inkomen, leeftijd 35 jaar

koopprijs	hypotheek							
	112%							
225.000	252.000						50.800	
200.000	224.000					46.500		
175.000	196.000				42.000			
150.000	168.000			36.500				
125.000	140.000		30.400					
100.000	112.000	24.500						
		benodigd bruto inkomen						
		(NHG 2011, rente 5,2%, 1 inkomen)						



Toepassing: de woningmarkt

Hypotheek- hoogte van het inkomen

2 inkomens; verhouding 50% - 50% leeftijd 35

koop prijs	hypotheek							
	112%							
225.000	252.000						54.800	
200.000	224.000					48.700		
175.000	196.000				45.400			
150.000	168.000			43.300				
125.000	140.000		39.500					
100.000	112.000	35.500						
		benodigd bruto inkomen						
		(NHG 2011, rente 5,2%, 2 inkomens)						



Aspecten toepassing Koopgarant bij nieuwbouw

- Koopgarant trekt onzekere kopers over de streep:
 - Lagere aankoopprijs
 - Risicodemping a.g.v. waardedeling en terugkoopregeling
- Juistheid waardebeoordeling is cruciaal
 - Toe te rekenen bouwrente
 - Voorkomen problemen toekomstige terugkoopprijs
- Taxatie bij nieuwbouw: projectmatige taxatie:
 - onderbouwing
 - 2 taxateurs



Meer informatie

A decorative graphic for the OpMaat logo consisting of a series of small circles in grey and orange, arranged in a curved, upward-pointing arc.

OpMaat

www.opmaat.nl

033-4621223

info@opmaat.nl