Digitaal inschrijven

Voor de inschrijving op onderstaande KoopGarant-woning maken we gebruik van een digitaal inschrijfformulier. Dit is sneller en voorkomt dat gegevens onleesbaar of onvolledig binnenkomen.

ACHTERHAVEN 37C EDAM

Scan de QR-code met uw telefoon

of vul het formulier in via de link:

https://wkf.ms/4pCBDZS

U kunt zich inschrijven tot 19 november 2026, 16:00 uur.

Uiterlijk 7 dagen na de sluitingstermijn hoort u van ons of u de koper van deze woning bent geworden. Bij meerdere gegadigden wordt er geloot onder de inschrijvingen.

Vragen over de inschrijving of de woning? Neem gerust contact op via contact@teunisse.nl of bezoek ons kantoor aan de Kolkstraat 16, 1441 CA Purmerend.

OpMaat | Betaalbaar wonen voor iedereen



KoopGarant

Een huis kopen voor een lagere prijs mét terugkoopgarantie

1 april 2025

In deze brochure vind je algemene informatie over het kopen en terugkopen van een KoopGarant-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de terugkoopprijs tot stand komen.

Sinds 2004 zijn er zo'n 40.000 woningen met KoopGarant verkocht door woningcorporaties en projectontwikkelaars. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat. De KoopGarant-regeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst.

Deze brochure bestaat uit 3 delen:

Deel A – De kernpunten van KoopGarant
We zetten hier in het kort op een rijtje wat KoopGarant is.

Deel B – Rekenvoorbeelden
Hier kun je zien hoe de prijs wordt bepaald bij de aankoop en hoe de terugkoopprijs wordt berekend.

Deel C – KoopGarant stap voor stap
In dit laatste deel leggen we uitgebreider uit hoe verschillende momenten verlopen. Wat komt er kijken bij aankoop en terugverkoop van je woning? Hoe vinden de taxaties plaats? Hoe worden de verschillende bedragen bepaald? Wat zijn de bijkomende kosten? Met welke documenten krijg je te maken?

In deze brochure geven we je algemene informatie over het kopen en terugverkopen van een KoopGarant-woning. Deze brochure is een verplichte bijlage bij de koopovereenkomst. De details van de KoopGarant-regeling vind je in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van deze brochure óf je wilt weten hoe de verkoop precies is geregeld bij de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je koopt, maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen je alle informatie verstrekken zodat je een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een KoopGarant-woning.

Deel A

De kernpunten van KoopGarant

KoopGarant is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopGarant koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopGarant.
Als je op termijn besluit te verhuizen, ben je er zeker van dat de corporatie, de ontwikkelaar of de gemeente (de aanbieder) de woning van je terugkoopt. Je ontvangt dan de koopprijs die je bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Dit houdt in dat bij de terugkoop de oorspronkelijke prijsverlaging wordt verrekend.

Op hoofdlijnen werkt KoopGarant als volgt:

Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde doordat de aanbieder je een 'koperskorting' op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daarbij horen.

Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.

Wanneer je wilt verkopen, bied je de woning te koop aan bij de corporatie, ontwikkelaar of gemeente waarvan je oorspronkelijk hebt gekocht (de aanbieder). Deze aanbieder garandeert dat hij de woning binnen drie maanden van je terugkoopt. Je kunt de woning dus niet aan iemand anders verkopen.

Bij de terugkoop ontvang je een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De 'koperskorting' die je bij de aankoop hebt ontvangen, wordt hierdoor weer verrekend met de aanbieder. Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan is het waarde-effect van deze verbeteringen helemaal voor jou.

Bij de terugverkoop worden de taxatiekosten betaald door de aanbieder of door jou. Dat hangt er van af hoe de taxateur dan wordt aangewezen. De overige bijkomende kosten zijn voor de aanbieder die de woning van jou terugkoopt.

Deel B

Rekenvoorbeelden terugkoopprijs

Hieronder vind je drie rekenvoorbeelden van de berekening van de terugkoopprijs. In de voorbeelden is de prijsverlaging bij aankoop (de 'koperskorting') 30% en is ook het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 30%. Jouw aandeel bedraagt dan 70%.
Aan het eind van ieder rekenvoorbeeld zie je de terugkoopprijs die je ontvangt. Uit deze terugkoopprijs moet je nog wel de resterende hypotheekschuld aflossen.

KoopGarant rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

KoopGarant-woning kopen				
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop				€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting			30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs				**€ 210.000**
KoopGarant-woning terugverkopen				
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen				€ 310.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen				€ 300.000
Waarde-effect verbeteringen				€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 300.000	-	€ 300.000	€ 0
Deel waardestijging/daling voor jou	70%	x	€ 0	€ 0
Terugkoopprijs	€ 210.000	+ € 10.000	+ € 0	**€ 220.000**

KoopGarant rekenvoorbeeld waardestijging 20%

KoopGarant-woning kopen				
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop				€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting			30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs				**€ 210.000**
KoopGarant-woning terugverkopen				
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen				€ 370.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen				€ 360.000
Waarde-effect verbeteringen				€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 360.000	-	€ 300.000	€ 60.000
Deel waardestijging voor jou	70%	x	€ 60.000	€ 42.000
Terugkoopprijs	€ 210.000 + € 10.000	+	€ 42.000	**€ 262.000**

KoopGarant rekenvoorbeeld waardedaling 20%

KoopGarant-woning kopen				
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop				€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting			30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs				**€ 210.000**
KoopGarant-woning terugverkopen				
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen				€ 250.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen				€ 240.000
Waarde-effect verbeteringen				€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 240.000	-	€ 300.000	€ -60.000
Deel waardedaling voor jou	70%	x	€ -60.000	€ 42.000
Terugkoopprijs	€ 210.000 + € 10.000	+	€ -42.000	**€ 178.000**

In deze voorbeelden is het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling gelijk aan het percentage van de koperskorting. Wanneer je je woning vóór 2024 hebt gekocht, is de verhouding anders. Het aandeel van de aanbieder is dan 1,5 maal het percentage van de koperskorting, 45% dus in dit geval. Jouw aandeel is dan 55%. Dan vallen de rekenvoorbeelden iets anders uit.

Deel C

KoopGarant stap voor stap

1. De aankoop van een KoopGarant-woning

Wat is de koopprijs van een KoopGarant-woning? En hoe gaat de aankoop in zijn werk?

Koopprijs

Je kunt de KoopGarant-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De **prijsverlaging** heet in de contracten **'koperskorting'.**
Voordat de koopprijs van een KoopGarant-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning in opdracht van de aanbieder. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de **uitgifteprijs** genoemd.
De aanbieder bepaalt de hoogte van de koperskorting. Deze is minimaal 10%.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat jouw aandeel is in de ontwikkeling van de marktwaarde, wanneer je de woning terugverkoopt. Hoe de terugkoopprijs wordt vastgesteld, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht je jezelf in principe tot het kopen van de woning. Natuurlijk zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat je een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

Financiering

KoopGarant-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Je bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek bepaal je zelf. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden. Bij veel aanbieders moet je de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook www.nhg.nl). Op deze manier is jouw hypotheek gegarandeerd afgestemd op je persoonlijke situatie. Bovendien betaal je een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer je onverhoopt en buiten jouw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met jou naar een goede oplossing.

Vrij op naam (v.o.n.) en kosten koper (k.k.)

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt dan wordt de woning meestal ‘vrij op naam’ aangeboden. Dit betekent dat de aanbieder de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt: de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.
Wanneer je een bestaande woning koopt, betaal je als koper de 'kosten koper': de notariskosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de ‘startersvrijstelling’ in aanmerking komt en daarop een beroep doet, betaal je geen overdrachtsbelasting.
De kosten van de financiering komen altijd voor jouw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notaris-kosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

Overdracht

Nadat je de financiering hebt geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je tekent dan samen met de aanbieder de ‘akte vestiging erfpacht’.

Erfpacht

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de terugkoopgarantie geregeld en alles daaromheen, zoals de taxatie en hoe de terugkoop verloopt. De terugkoopgarantie is verankerd door erfpacht, waardoor je de woning niet aan andere partijen kunt aanbieden.
In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de aanbieder uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) is afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de verkoop-prijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.

Samenwonen? Uit elkaar?

Het kan zijn dat je alleen hebt gekocht, maar dat je na een tijdje wil dat de woning ook op naam komt van je partner. Of je hebt met z’n tweeën gekocht, gaat uit elkaar en één van de twee wil blijven wonen. Wanneer je dit soort zaken wil regelen, gaat dat via de notaris. Je hebt voor deze wijzigingen wel schriftelijke toestemming nodig van de aanbieder. Neem dus bijtijds contact op met de aanbieder.

2. Terugkoopgarantie en aanbiedingsplicht

Als je eigenaar bent van een KoopGarant-woning komt er een moment dat je de woning wilt verkopen. Je moet deze dan terugverkopen aan de aanbieder: de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. De aanbieder garandeert dat hij in principe binnen drie maanden de woning van je terugkoopt.
Soms is het ook mogelijk om KoopGarant tussentijds af te kopen en het volledig eigendom van jouw woning te verkrijgen. Informeer hiernaar bij de aanbieder.

De woning wordt eerst getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Ook stelt de taxateur het waarde-effect vast van de verbeteringen die je zelf hebt aangebracht. Je sluit daarna met de aanbieder een 'terugkoopovereenkomst'. Hierin ligt voor beide partijen vast hoe de terugkoop verloopt en welke terugkoopprijs je ontvangt.
Tenslotte vindt bij de notaris de juridische levering en de betaling van de terugkooprijs plaats. Daarna is de aanbieder weer eigenaar van de woning.

Aanwijzing taxateur en kosten

Aan het begin van de procedure vindt een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Kies je een taxateur uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt de aanbieder de kosten van de taxatie. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten.
Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatie-opdracht aan deze taxateur.

Verbeteringen

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. De waardetoename als gevolg van de verbeteringen is 100% voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden in Deel B.

Geschillenregeling

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

Terugkoopprijs

Wanneer je de woning terugverkoopt, ontvang je van de aanbieder een **terugkoopprijs**. Deze terugkoopprijs bestaat uit de oorspronkelijke koopprijs ('uitgifteprijs'), plus het volledige waarde-effect van de verbeteringen, plus of min een aandeel in de overige waardeontwikkeling van de woning[1]. Hoe deze waardedeling gaat, beschrijven we hierna. In Deel B tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de terugkoopprijs.

Verdeling waardeontwikkeling

Als onderdeel van de terugkoopprijs is jouw deel van de waardeontwikkeling meegenomen. Dit geldt bij waardestijging én bij om waardedaling. De rest van de waardeontwikkeling is voor de aanbieder.
Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

De kosten bij terugkoop

Het kan zijn dat je (een deel van) de taxatiekosten betaalt, zoals hierboven is beschreven. Daarnaast is mogelijk dat de aanbieder bij de terugkoop een vergoeding aan je in rekening brengt voor de kosten die hij maakt in verband met de terugkoop. Deze vergoeding is dan maximaal 1% van de terugkoopprijs. Als de aanbieder van deze mogelijkheid gebruik maakt, zie je dat al in de koopovereenkomst bij de aankoop van de woning.

Bij de notaris: de juridische levering en de aflossing van de hypotheek

Tenslotte vinden de juridische leveringen en de betalingen plaats in één zitting bij de notaris.
Jij ontvangt dan de terugkoopprijs. Zie ook onderaan in de rekenvoorbeelden in Deel B, bij 'Terugkoopprijs'.
Uit deze opbrengt moet je natuurlijk eerst nog de resterende hypotheekschuld aflossen. Dit verzorgt de notaris ook.
Het kan zijn dat je opbrengst niet voldoende is om de restschuld af te lossen. Dat is hetzelfde als wanneer je een woning zonder KoopGarant zou hebben gekocht. Wanneer je gefinancierd hebt met NHG en er bijzondere omstandigheden zijn waardoor je moet verkopen (bijvoorbeeld werkloosheid, scheiding) waarbij je buiten jouw schuld een restschuld overhoudt, dan scheldt de NHG je restschuld doorgaans kwijt. Wanneer dit niet het geval is, dan kan een restschuld een belemmering zijn om te verkopen.

Naar een volgende koopwoning?

Na de aflossing van de restschuld houd je meestal een bedrag over uit de terugverkoop van je KoopGarant-woning.

---

[1] De exacte regels over de bepaling van de KoopGarant-prijs (uitgifteprijs) en de terugkoopprijs zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Bovendien zijn in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.

Wanneer je een volgende woning koopt, dan wil je vaak een stap maken: bijvoorbeeld naar een grotere woning, of van een appartement naar een eengezinswoning. Deze woning is meestal duurder dan de KoopGarant-woning die je terugverkoopt. Het bedrag dat je overhoudt van de terugverkoop van de KoopGarant-woning is dan mogelijk niet altijd voldoende om die volgende stap te maken. Je hebt dan ook meestal een hoger inkomen nodig, zodat je voldoende kunt lenen voor die volgende woning. Is je inkomen niet genoeg gestegen of heb je geen extra eigen geld achter de hand, dan kan het moeilijk zijn om een volgende stap op de koopmarkt te zetten.

Meer weten?

Heb je nog vragen over de inhoud van deze brochure? Wil je meer weten over hoe de verkoop precies is geregeld bij de projectontwikkelaar, woningcorporatie of gemeente waarvan je koopt? Maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Voor meer informatie kun je ook kijken op de website van OpMaat: https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant/.