

Prijslijst Wiericke Weide
24 heerlijke woningen in het groen

Bouwnummer	Type	Omschrijving	Woonoppervlakte	Perceel	Kamers	Tuinligging	Koop-/aanneemsom v.o.n.
1	A1	Rietgedekte tweekapper	182m ²	431 m ²	6	West	€ 865.000,-
2	A2	Rietgedekte tweekapper	164 m ²	354 m ²	6	West	€ 812.500,-
3	A1	Rietgedekte tweekapper	182 m ²	354 m ²	6	West	€ 845.000,-
4	A2	Rietgedekte tweekapper	164 m ²	354 m ²	6	West	€ 812.500,-
5	B	Hoekwoning	146 m ²	247 m ²	6	West	€ 610.000,-
6	E	Koopstart woning	95 m ²	135 m ²	4	West	€ 333.900,-
7	E	Koopstart woning	95 m ²	135 m ²	4	West	€ 333.900,-
8	E	Middenhuur					Niet in verkoop
9	E	Middenhuur					Niet in verkoop
10	E	Koopstart woning	95 m ²	135 m ²	4	West	€ 333.900,-
11	B	Hoekwoning	146 m ²	244 m ²	6	West	€ 595.000,-
12	C	Hoekwoning	168 m ²	290 m ²	6	Oost	€ 655.000,-
13	D	Levensloopbestendig	139 m ²	258 m ²	5	Oost	€ 590.000,-
14	D	Levensloopbestendig	143 m ²	258 m ²	5	Oost	€ 605.000,-
15	D	Levensloopbestendig	143 m ²	259 m ²	5	Oost	€ 605.000,-
16	D	Levensloopbestendig	139 m ²	259 m ²	5	Oost	€ 590.000,-
17	C	Hoekwoning	168 m ²	288 m ²	6	Oost	€ 655.000,-
18	B	Hoekwoning	146 m ²	230 m ²	6	Oost	€ 595.000,-
19	E	Koopstart woning	95 m ²	146 m ²	4	Oost	€ 333.900,-
20	E	Koopstart woning	95 m ²	147 m ²	4	Oost	€ 333.900,-
21	E	Koopstart woning	95 m ²	147 m ²	4	Oost	€ 333.900,-
22	E	Koopstart woning	95 m ²	147 m ²	4	Oost	€ 333.900,-
23	E	Koopstart woning	95 m ²	147 m ²	4	Oost	€ 333.900,-
24	B	Hoekwoning	146 m ²	300 m ²	4	Oost	€ 630.000,-

- De woonoppervlakte is de oppervlakte van de woning, exclusief berging
- Het perceel bestaat deels uit water, dit is zichtbaar op de situatietekening

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

Grondkosten, bouwkosten, loon- en materiaalkosten stijgingen tijdens de bouw, architectenhonorarium; kosten overige adviseurs; notariskosten ten aanzien van de juridische levering van de woning; makelaarscourtage c.q. de verkoopkosten; gemeentelijke leges; kadastrale uitmeting; bouwvergunning; de aansluitkosten van water, riool en elektriciteitsleidingen; kosten garantiecertificaat Woningborg.

Niet inbegrepen zijn: financieringskosten; notariskosten t.b.v. de hypotheekakte.

Inleiding KoopStart

KoopStart is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopStart koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopStart. Als je op termijn besluit de woning weer te verkopen, wordt de verkoopopbrengst verdeeld tussen jou en de projectontwikkelaar Vosplan Vastgoedontwikkeling B.V.

Vastgestelde Waardes en Kortingspercentages

Bouwnummer	Adres	Verkoopprijs	Taxatiewaarde	Koperskorting	Kortingspercentage
6	Tolgaarder 19	€ 333.900,-	€ 445.000,-	€ 111.100,-	25%
7	Tolgaarder 17	€ 333.900,-	€ 445.000,-	€ 111.100,-	25%
10	Tolgaarder 11	€ 333.900,-	€ 445.000,-	€ 111.100,-	25%
19	Tolgaarder 30	€ 333.900,-	€ 455.000,-	€ 121.100,-	27%
20	Tolgaarder 32	€ 333.900,-	€ 455.000,-	€ 121.100,-	27%
21	Tolgaarder 34	€ 333.900,-	€ 455.000,-	€ 121.100,-	27%
22	Tolgaarder 36	€ 333.900,-	€ 455.000,-	€ 121.100,-	27%
23	Tolgaarder 38	€ 333.900,-	€ 455.000,-	€ 121.100,-	27%

Op hoofdlijnen werk KoopStart als volgt:

- Bij de aankoop van je woning betaal je een lagere prijs dan de marktwaaarde, doordat de ontwikkelaar Vosplan Vastgoedontwikkeling je een 'koperskorting' op de marktwaaarde verstrekt. De marktwaaarde is vastgesteld door twee onafhankelijke taxateurs.
- Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met
- alle voordelen, maar ook met de risico's, die daar bij horen.
- Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.
- Je bent vrij om de woning zelf door te verkopen.
- Wanneer je de woning verkoopt, wordt de verkoopopbrengst verdeeld tussen de ontwikkelaar en jou. Het deel van de ontwikkelaar bestaat uit de eerder verkregen 'koperskorting' én een van te voren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaaarde van jouw woning zijn. De ontwikkelaar deelt dus in geval van een waardestijging, maar ook bij een eventuele waardedaling. Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan blijft het waarde-effect van deze verbeteringen bij ten deze verdeling. Dit waarde-effect is dus helemaal voor jou.
- Tussentijds kun je ook met de ontwikkelaar afrekenen. Dit kan vanaf 3 jaar na de overdracht. Nadat je hebt afgerekend, blijf je in de woning wonen en ben je volledig eigenaar. Het tussentijds afkopen is jouw keuze: de ontwikkelaar kan je hiertoe niet verplichten.
- Als je de woning gaat verkopen betaal je de taxatiekosten of een deel daarvan. Dat hangt ervan af hoe de taxateur dan wordt aangewezen. De overige bijkomende kosten zijn voor degene aan wie jij doorverkoop.
- Bij tussentijdse afrekening betaal je, net als bij doorverkoop, de taxatiekosten of een deel daarvan. Daarnaast betaal je de kosten van notaris en kadaster en 2% overdrachtsbelasting (behalve wanneer je gebruik maakt van de startersvrijstelling). Als er iets verandert aan de hypotheek zijn de eventuele kosten daarvan voor jou.

Rekenvoorbeelden Koopstartwoningen

Rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

KoopStart-woning kopen (bouwnummer 6)			
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop			€ 445.000
Af: verstrekte koperskorting	25%		€ 111.100
Betaalde koopprijs			€ 333.900
<i>KoopStart-woning verkopen</i>			
Gerealiseerde verkoopprijs			€ 455.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen			€ 445.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 445.000	- € 445.000	€ 0
<i>Verdeling verkoopprijs</i>			
Oorspronkelijke koperskorting			€ 111.100
Aandeel waardeontwikkeling voor de ontwikkelaar	25%	x € 0	€ 0
Deel van de verkoopprijs voor de ontwikkelaar			€ 111.100
Deel van de verkoopprijs voor jou	€ 455.000	- € 111.100	€ 343.900

Rekenvoorbeeld waardestijging 20%

KoopStart-woning kopen (bouwnummer 6)			
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop			€ 445.000
Af: verstrekte koperskorting	25%		€ 111.100
Betaalde koopprijs			€ 333.900
<i>KoopStart-woning verkopen</i>			
Gerealiseerde verkoopprijs			€ 534.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen			€ 524.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 524.000	- € 445.000	€ 79.000
<i>Verdeling verkoopprijs</i>			
Oorspronkelijke koperskorting			€ 111.100
Aandeel waardeontwikkeling voor de ontwikkelaar	25%	x € 79.000	€ 19.750
Deel van de verkoopprijs voor de ontwikkelaar			€ 130.850
Deel van de verkoopprijs voor jou	€ 534.000	- € 130.850	€ 403.150

Rekenvoorbeeld waardedaling 20%

KoopStart-woning kopen (bouwnummer 6)			
Getaxeerde marktwaaarde woning bij aankoop			€ 445.000
Af: verstrekte koperskorting	25%		€ 111.100
Betaalde koopprijs			€ 333.900
<i>KoopStart-woning verkopen</i>			
Gerealiseerde verkoopprijs			€ 356.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen			€ 346.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 346.000	- € 445.000	€ -99.000
<i>Verdeling verkoopprijs</i>			
Oorspronkelijke koperskorting			€ 111.100
Aandeel waardeontwikkeling voor de ontwikkelaar	25%	x € - 99.000	€ - 24.750
Deel van de verkoopprijs voor de ontwikkelaar			€ 86.350
Deel van de verkoopprijs voor jou		€ 356.000 - € 86.350	€ 269.650

Verkoop en informatie

Ontwikkeling



0182 – 63 60 21

info@gouwestadmakelaardij.nl