

# Een woning kopen met Koopgarant

## Wat is dat precies?



# een woning kopen met Koopgarant



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Een Koopgarant-woning kopen van Oosterpoort</b>	<b>6</b>
<b>Uw Koopgarant-woning verkopen aan Oosterpoort</b>	<b>7</b>
<b>Winst of verlies?</b>	<b>8</b>
<b>Uw Koopgarant-woning verbouwen</b>	<b>10</b>
<b>Bijlage I</b>	
<b>Rekenvoorbeelden bij verkoop</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage II</b>	
<b>Verdeelsleutels korting Koopgarant versus waardeverandering</b>	<b>14</b>

# Inleiding

## **Eigen woning met korting via Koopgarant**

Oosterpoort Wooncombinatie verkoopt regelmatig woningen met Koopgarant. Woningen in nieuwbouwprojecten, maar ook woningen die we eerst verhuurden. Oosterpoort verkoopt de woningen zowel aan nieuwe kopers als aan zittende huurders. Stichting Koopgarant – die nu drie jaar bestaat, zie ook [www.koopgarant.com](http://www.koopgarant.com) – vertegenwoordigt ongeveer negentig woningcorporaties in Nederland. Het bijzondere is dat op de gangbare verkoopprijs een korting is gegeven: minimaal 10 procent, maximaal rond de 30 procent. Onze Koopgarant-woningen zijn dus altijd aantrekkelijker geprijsd. Misschien uw kans om ook een woning te kopen?

## **Een lagere hypotheek**

Met Koopgarant maken we koopwoningen een stuk betaalbaarder. U krijgt van ons namelijk een flinke korting op de marktprijs. Hoe hoog die korting is, verschilt per woning en per project. Het gevolg is dat u een lagere hypotheek kunt nemen, en dat uw maandlasten een stuk lager uitvallen.

## **100% eigenaar**

Het systeem werkt op een eenvoudige manier. Oosterpoort biedt een pand – nieuwbouw, bestaande huizen, appartementen – aan met korting en neemt via Koopgarant de verplichting op zich de woning binnen drie maanden terug te kopen op het moment dat de huiseigenaar daartoe besluit. Die laatste is ook verplicht om het pand aan de corporatie te verkopen overigens. Een onafhankelijke taxateur stelt de nieuwe waarde vast.

De eventuele winst – maar ook het verlies – wordt volgens een vooraf onderling afgesproken sleutel verdeeld tussen de corporatie en de huiseigenaar. Waardestijging als gevolg van het bouwen van een serre of het plaatsen van een nieuwe keuken is altijd geheel in het voordeel van de woningeigenaar: de winst die op deze manier is geboekt, hoeft niet te worden gedeeld met de woningcorporatie.

De voordelen voor de koper zijn duidelijk aanwijsbaar. In de eerste plaats wordt het gat tussen huren en kopen aanzienlijk verkleind; voor een starter is het gemakkelijker om zijn hypotheek rond te krijgen. Vervolgens reduceert de terugkoopgarantie het risico: een deel van de boekwinst moet weliswaar worden afgestaan, maar daar staat tegenover dat een onvoorziene waardedaling van de woning niet volledig voor rekening van de koper komt.

Het eigendom van het pand ten slotte berust juridisch voor honderd procent bij de koper. Dat is van belang voor de mogelijkheid om de hypotheekrente te kunnen aftrekken.

## **Koopcontract**

Alle afspraken rondom Koopgarant leggen we bij de koop vast in een koopovereenkomst of bij nieuwbouw een koopaannemingsovereenkomst. Bij de ondertekening gaat u akkoord met alle voorwaarden, regels en percentages.



# Een Koopgarant-woning kopen van Oosterpoort

Een woning kopen met Koopgarant is bij Oosterpoort heel eenvoudig. U wordt begeleid door een makelaar, waarmee we duidelijke afspraken hebben gemaakt. Doordat deze de woningen van Oosterpoort én de Koopgarant-regeling goed kent, wordt u uitgebreid geïnformeerd. Bijvoorbeeld over de koopprijs, over de verplichte Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of over de overdracht.

## Vaste koopprijs

De prijzen van onze Koopgarant-woningen liggen vast en zijn niet onderhandelbaar. Logisch, want bij het bepalen van de koopprijs gaan we met onafhankelijke taxateurs zorgvuldig te werk. De verkoopprijs moet ook onafhankelijk bepaald zijn, aangezien we bij terugkoop ook exact de waardeverandering moeten berekenen, zodat we vervolgens uw deel van de winst of verlies kunnen bepalen.

## Erfpachtconstructie op de grond

Dat we bij Koopgarant korting kunnen geven, komt door een speciale erfpachtconstructie. Dit betekent dat zowel de grond als de woning uw eigendom is. De constructie ervoor zorgt dat u verplicht bent bij verkoop de woning als eerste aan te bieden aan Oosterpoort.

## U bent de eigenaar

In de dagelijkse praktijk merkt u niets van de erfpachtconstructie. U bent de eigenaar en u beslist zelf wat u met de woning doet. We stellen wel de voorwaarde dat u er zelf gaat wonen of dat u er blijft wonen. U mag de woning dus niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Maar als u plannen heeft voor een verbouwing, dan is dat geen probleem. Wat u doet met het buitenschilderwerk, de keuken of de tuin, is aan u. En hoe lang u er blijft wonen, is uw keuze.



# Uw Koopgarant-woning verkopen aan Oosterpoort

Lijkt het u moeilijk om de woning weer te verkopen? Niet met Koopgarant. Oosterpoort koopt de woning altijd van u terug. U bent zo altijd zeker van een snelle koper. Want binnen drie maanden hebben we de verkoop voor u geregeld.

## Oosterpoort regelt alles

Als u wilt verkopen, meldt u ons per brief dat u uw Koopgarant-woning te koop aanbiedt. Oosterpoort zorgt vervolgens voor de rest. We regelen de taxatie(s), de terugkoopovereenkomst tot de overdracht bij de notaris.

## Wat wordt de verkoopprijs?

De verkoopprijs van uw woning laten we bepalen door een onafhankelijke NVM taxateur. Deze stelt de marktwaarde van uw woning vast op dat moment. Ook berekent de taxateur de waarde van een eventuele door u uitgevoerde verbouwing. Vervolgens bepalen we de verkoopprijs volgens de afspraken in het koopcontract. De kosten voor de taxatie worden door Oosterpoort en de verkoper gezamenlijk gedragen.

## Bezichtigingen

Direct nadat wij de woning van u hebben teruggekocht, gaan wij deze weer verkopen, tenzij wij besluiten om de woning te gaan verhuren in plaats van verkopen. Als u de verkoopovereenkomst eenmaal getekend heeft, moet u daarom rekening houden met bezichtigingen van mogelijke kopers of huurders. Natuurlijk plannen we deze bezoeken in onderling overleg. Vlak voor de overdracht komt Oosterpoort de woning nog een laatste keer inspecteren.

Ook controleren we of eventuele verbouwingen voldoen aan de regels van de overheid of, bij een appartement, van de Vereniging van Eigenaren. Als dit niet zo is, moet u de verbouwing ongedaan maken, of alsnog een vergunning aanvragen.



# Winst of verlies?

Bij het kopen van een Koopgarant-woning krijgt u een aantrekkelijke korting op de marktprijs. U betaalt zo niet het volle pond. Daarom krijgt u ook bij de verkoop niet de volledige marktprijs uitbetaald. U krijgt bij de verkoop alleen het aankoopbedrag terug. Daarbovenop verrekenen we de waarde-stijging of waardedaling via vastgestelde percentages (Op de laatste pagina van de brochure vindt u twee tabellen met daarin de verdeelsleutels van de korting Koopgarant van bestaande woningen en van nieuwbouwwoningen versus de verdeling waardeverandering).

## Waarde verbouwing

Bij verkoop laten we verbouwingen en verbeteringen aan uw Koopgarant-woning die u zelf heeft aangebracht apart taxeren. Het waarde-effect van deze aanpassingen houden we buiten de verdelingsregeling. Deze komt geheel aan u toe. Meer informatie hierover vindt u in het volgende hoofdstuk.

## Geschillen bij de taxatie

Het kan natuurlijk gebeuren, dat u het niet eens bent met de taxatie van de marktwaarde en / of verbouwing. Bij twijfel staat u vrij de woning voor eigen rekening laten taxeren door een andere onafhankelijke NVM taxateur.

Komt u er met Oosterpoort dan nog niet uit, dan benoemen uw taxateur en de Oosterpoort-taxateur samen een derde taxateur. Dit drietal bepaalt uiteindelijk de definitieve taxatie. De kosten hiervoor worden gezamenlijk door u en Oosterpoort gedragen.

## Voorbeelden

Wilt u weten hoe de Koopgarant-regeling financieel uitwerkt, wanneer u uw woning verkoopt? Op pagina 12 van deze brochure vindt u drie voorbeeldberekeningen. Daarin geven we aan wat de regeling doet bij een stijging en bij een daling van de marktwaarde.



# Uw Koopgarant-woning verbouwen

Een Koopgarant-woning mag u naar eigen inzicht inrichten of verbouwen. Een nieuwe keuken, een serre, een dakkapel, een tuinhuis: u bent de eigenaar dus u mag dit zelf bepalen. Let wel op, dat u voor sommige verbouwingen een vergunning nodig hebt van de gemeente, of – bij een appartement – toestemming moet hebben van de Vereniging van Eigenaren.

## Extra hypotheek

Wanneer u wilt verbouwen, kan het nodig zijn dat u hiervoor een extra hypotheek moet nemen. Er gelden wel voorwaarden. De kosten van de verbouwing moeten namelijk in verhouding staan tot de waarde van het huis. Koopgarant stelt dat u uw hypotheek zonder toestemming van Oosterpoort met een vast percentage van 10% van de koopsom mag verhogen. Deze verhoging van de hypotheek dient in een bouwdepot te worden gestort. Uw hypotheekadviseur kan u hier meer over vertellen.

## Investeren in waarde?

Als u uw Koopgarant-woning verbouwt, kan dit de marktwaarde verhogen. Voorwaarde is wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en alle benodigde vergunningen en toestemmingen aanwezig zijn. Toch leidt het bedrag van uw investering niet gegarandeerd tot een even hoge waardestijging. De gemiddelde koper heeft nu eenmaal nooit precies dezelfde smaak. Daarnaast kan een verbetering in de loop der tijd minder waard worden.

## Waarde verbouwing

Een verbouwing betekent voor u altijd dat u een investering doet bovenop de aankoop-prijs. Daarom laten we verbouwingen apart taxeren, zodra u de woning aan ons wilt verkopen. Of uw verbouwing de waarde van de woning heeft doen stijgen, en hoe groot die waardeverhoging dan precies is, laten we bepalen door een onafhankelijke taxateur. Het berekende waarde-effect houden we buiten de winstdelingsregeling. We betalen de getaxeerde waarde van verbouwingen dus 100% aan u uit!

## Voorbeelden

Wilt u weten hoe de Koopgarant-regeling financieel werkt, wanneer u uw woning hebt verbouwd? Op pagina 13 van deze brochure vindt u een voorbeeldberekening. Op de laatste pagina van de brochure vindt u tenslotte nog een verdeelsleutel van de korting Koopgarant bij bestaande en nieuwbouw-woningen versus de waardeverandering.

## Ten slotte

Bent u geïnteresseerd of wilt u meer informatie over Koopgarant, dan kunt u contact opnemen met Oosterpoort Wooncombinatie, dagelijks bereikbaar op telefoonnummer (024) 399 55 55.



## Bijlage I

# Rekenvoorbeelden bij verkoop

### Voorbeeld 1 de marktwaarde stijgt

Stel, u hebt van Oosterpoort een bestaande Koopgarant-woning gekocht met een marktwaarde van € 100.000 en een korting van 20%. Wanneer u de woning verkoopt, is de marktwaarde gestegen tot € 120.000. Welk bedrag krijgt u dan van Oosterpoort?

Oosterpoort betaalt u de koopprijs terug, plus een deel van de waarde-stijging. In het voorbeeld gaat 60% naar u, en 40% naar Oosterpoort (Bij een nieuwbouwwoning liggen de percentages iets anders. Een reken-voorbeeld met deze percentages is niet verder uitgewerkt).

Marktwaarde woning bij aankoop	€ 100.000
Koopprijs (incl. korting van 20%)	€ 80.000
Marktwaarde woning bij verkoop	€ 120.000
Waardestijging	€ 20.000
<b>U krijgt terug voor de woning:</b>	
Aankoopprijs	€ 80.000
+ 60% van de waardestijging	€ 12.000 +
Verkoopprijs	€ 92.000

### Voorbeeld 2 de marktwaarde daalt

U koopt dezelfde woning met dezelfde korting. Alleen is bij de verkoop de marktwaarde van de woning gedaald. Hoe werkt de Koopgarant-regeling dan? Oosterpoort betaalt u de koopprijs terug, minus

een deel van de waarde-daling. In dit voorbeeld neemt u 60% van de waardedaling voor uw rekening, Oosterpoort houdt de andere 40% (bij een nieuwbouwwoning zijn het percentages iets anders. Een rekenvoorbeeld met deze percentages is niet verder uitgewerkt).

Marktwaarde woning bij aankoop	€ 100.000
Koopprijs (incl. korting van 20%)	€ 80.000
Marktwaarde woning bij verkoop	€ 90.000
Waardedaling	€ 10.000
<b>U krijgt terug voor de woning:</b>	
Aankoopprijs	€ 80.000
- 60% van de waardedaling	€ 6.000 -
Verkoopprijs	€ 74.000

### Voorbeeld 3 de woning is verbouwd

U koopt dezelfde woning met dezelfde korting. Bij de verkoop is de marktwaarde gestegen en wordt de waardestijging verdeeld, zoals in voorbeeld 1. Tijdens een verbouwing heeft u de keuken en badkamer van uw woning vernieuwd.

Deze verbetering wordt apart getaxeerd en de waardestijging door uw verbouwing wordt vastgesteld op € 5.000. Welk bedrag krijgt u dan van Oosterpoort? Oosterpoort betaalt u de koopprijs terug, plus een deel van de waardestijging (in dit voorbeeld 60%), plus de volledige getaxeerde waarde van de verbouwing.

Marktwaarde woning bij aankoop	€	100.000
Koopprijs (incl. korting van 20%)	€	80.000
Marktwaarde woning bij verkoop	€	125.000
Totale waardestijging	€	25.000
Deze waardestijging is onderverdeeld in:		
Marktonwikkeling	€	20.000
Waarde verbouwing	€	5.000
<b>U krijgt terug voor de woning:</b>		
Aankoopprijs	€	80.000
+ 60% van de waardestijging in de markt	€	12.000 +
+ 100% waardestijging door verbouwing	€	5.000 +
Verkoopprijs	€	97.000

## Bijlage II

# Verdeelsleutels korting Koopgarant versus waardeverandering

### Bestaande woning

In onderstaande tabel staat de verdeelsleutel weergegeven van de korting Koopgarant versus de waardeverandering van een bestaande woning.

Korting Koopgarant	Koper	Oosterpoort
10%	80%	20%
20%	60%	40%
25%	50%	50%
30%	50%	50%

### Nieuwbouw

In onderstaande tabel staat de verdeelsleutel weergegeven van de korting Koopgarant versus de waardeverandering van een nieuwbouwwoning.

Korting Koopgarant	Koper	Oosterpoort
10%	85%	15%
20%	70%	30%
25%	62.5%	37.5%
30%	55%	45%



