

**Koopgarant**

**Kopen zonder zorgen!**



**KOOP**  
garant

# Veel mensen

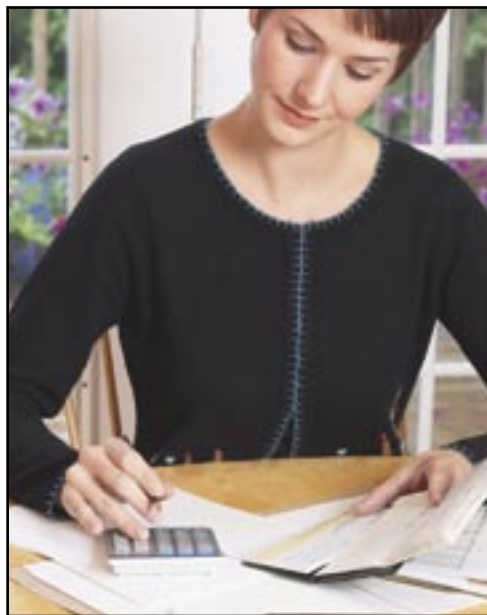
die nu een woning huren, zouden liever een woning kopen. Maar door de snel gestegen huizenprijzen is die wens niet altijd reëel. Daarom introduceert Woondrecht Vastgoed een nieuw verkoopmodel: Koopgarant. Koopgarant is samen met drie andere corporaties op basis van jarenlange ervaring ontwikkeld.

Woondrecht Vastgoed maakt met Koopgarant een koopwoning betaalbaar en neemt een aantal zorgen voor u weg. U krijgt een korting die kan oplopen tot maar liefst 25% bij de aankoop van een huis. Met de terugkoopgarantie bent u verzekerd van een snelle verkoop als u verhuist.

Bij onverhoopte daling van de marktwaarde deelt u in het verlies. Als de woning in waarde is gestegen deelt u de winst met Woondrecht.

# Betaalbaar door de korting

**M**et Koopgarant koopt u uw woning met fikse korting. De korting kan oplopen tot 25% van de marktprijs. Toch wordt u volledig eigenaar van de woning. De korting heeft grote voordelen: u houdt iedere maand geld over voor andere zaken, omdat u een lagere hypotheek kunt afsluiten. Of u kunt dankzij de korting met dezelfde maandlasten een grotere woning kopen. Met Koopgarant heeft u meer mogelijkheden op de woningmarkt. Tegenover de korting staan een aantal regels. Een daarvan is dat de woning moet worden terugverkocht aan Woondrecht.



## Terugkoopgarantie

Iedereen kent wel iemand die slapeloze nachten had, omdat zijn woning maar niet verkocht werd, terwijl de nieuwe woning al betrokken was. Bij Koopgarant hoeft u niet wakker te liggen. Woondrecht Vastgoed koopt de woning namelijk van u terug. U hoeft alleen een brief te sturen waarin u aangeeft uw woning te willen verkopen. Woondrecht Vastgoed zorgt vervolgens voor alles

wat er gebeuren moet: keuring van de woning, taxatie, opstellen van de terugkoopovereenkomst en het transport bij de notaris. Met uw medewerking duurt de terugkoop maximaal drie maanden. Tegenover deze garantie staat dat u de woning niet op de vrije markt mag verkopen. De woning moet altijd worden terugverkocht aan Woondrecht.



# Winst en verlies delen

Bij de terugkoop wordt de terugkoop-prijs berekend aan de hand van een nieuwe taxatie. De door u betaalde koopprijs is de basis voor de terugkoop-prijs. Van een eventuele waardestijging ontvangt u de helft. Mocht de waarde gedaald zijn, dan wordt de helft van dit verlies in mindering gebracht op uw

koopprijs. Koopgarant halveert daarmee het risico bij een dalende markt.

Koopgarant brengt het voordeel van de korting in evenwicht met het nadeel, de winstdeling. Dit is ook het oordeel van Vereniging Eigen Huis. Met Koopgarant sluit u een eerlijke deal.

## Met Koopgarant is het onderhoud gegarandeerd



Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VVE). Het beheer van de VVE wordt verzorgd door de "bestuurder", zoals dat officieel heet. De bestuurder moet bij Koopgarant voldoen aan hoge kwaliteitseisen. Vaak is de bestuurder Woondrecht Vastgoed, een zelfstandig onderdeel van Woondrecht dat zich geheel richt op de dienstverlening aan VVE's. Bij Koopgarant is het onderhoud goed geregeld: de bijdrage aan de VVE is gebaseerd op een goede meerjaren-onderhoudsplan-ning die u bij de verkoop krijgt aange-reikt. Zo zijn de voorwaarden aanwezig voor een actieve VVE.

# Een rekenvoorbeeld als de waarde stijgt

Marktwaaarde bij aankoop:	€ 100.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 75.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 120.000
Waardestijging (120.000-100.000)	€ 20.000
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 75.000
De helft van de waardestijging	€ 10.000
U krijgt terug voor de woning	€ 85.000

## Zelf verbouwen

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft wellicht grote verbouwingsplannen om uw wooncomfort te vergroten. Als u uw woning verbouwt, kan dat een aardige verhoging van de waarde opleveren. Daarom worden verbeteringen aan de woning apart getaxeed. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden en voor 100% doorberekend in de terugkoopprijs. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de verbouwing

goed is uitgevoerd en er de benodigde vergunningen en toestemmingen zijn. Om de berekening duidelijk te maken is een rekenvoorbeeld opgenomen. Het bedrag van investeringen leidt nooit tot een even hoge waardestijging. Want de gemiddelde koper heeft niet precies dezelfde smaak als u en in de loop der tijd wordt een verbetering minder waard. Hoe duurzamer de investering is en hoe minder aan smaak onderhevig, hoe hoger de waarde.

# Een rekenvoorbeeld met verbouwing

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, die samen een waardeverhogend effect hebben van 5000 euro.

Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 75.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 125.000
Waardestijging	€ 25.000 (125.000 – 100.000)

De waardestijging is onderverdeeld in:

Marktontwikkeling	€ 20.000 (50% is voor de koper)
Waarde verbouwing	€ 5.000 (100% is voor de koper)

Terugkoopprijs van uw woning:

Aankoopprijs	€ 75.000
De helft van de marktontwikkeling	€ 10.000 (helft van 20.000)
Waarde verbouwing	€ 5.000

U krijgt terug voor de woning € 90.000

## Koopgarant volledig eigendom

U bent volledig eigenaar van een Koopgarantwoning, met alle voordelen zoals de hypotheekrenteaftrek. De grond van een Koopgarantwoning wordt uitgegeven in erfpacht die eeuwigdurend wordt afgekocht. Dit is een onderdeel van de verkoopprijs. U heeft dus niets te maken met een stijging van de canonprijs. De erfpacht wordt gebruikt om de bijzondere Koopgarant-voorwaarden goed juridisch vast te leggen.

In een Koopgarantwoning moet u zelf wonen, u mag uw woning niet verhuuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Zo worden vervelende situaties in uw wooncomplex voorkomen. Omdat Woondrecht er ook belang bij heeft dat u niet door uw hypotheek in de problemen komt, bent u bij Koopgarant verplicht om de woning met NHG te financieren. In enkele gevallen wordt hierop een uitzondering gemaakt.

De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. De voordelen zijn:

- de hoogte van de lening is, volgens landelijke normen, niet te hoog, gezien uw inkomen;

- u betaalt een lagere rente;
- als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen komt, dan lost de NHG een onverhoopte restschuld na verkoop af.

## Hoe gaat het kopen in zijn werk?

Woondrecht Vastgoed biedt Koopgarant aan in de nieuwbouw en in bestaande bouw.

U kunt zich daarvoor bij Woondrecht Vastgoed inschrijven.

Wellicht vindt u de koop van een eigen woning wat onwennig. Daarom krijgt u bij Woondrecht Vastgoed een goede begeleiding bij de koop van de woning. Bij Koopgarant gelden de gebruikelijke 'ontbindende voorwaarden' die ook bij andere woningen gelden. In het kort komt dat erop neer dat de koop niet doorgaat als u geen financiering kunt krijgen. U heeft vier weken de tijd om

de financiering van de woning rond te krijgen. Voordat u besluit een woning te kopen is het van belang goed te informeren of u de woning kunt financieren en tot welk bedrag u een hypotheek kunt afsluiten. Laat u zich altijd goed informeren wat de nadelen en risico's zijn van de hypotheekvorm die u krijgt voorgelegd. De regel is: hoe lager de lasten, hoe groter het risico.

Als u weinig risico wilt lopen, vraag dan om een hypotheek waarbij u zeker bent dat u na 30 jaar de lening heeft afgelost (bijvoorbeeld een spaarhypotheek).

## Is Koopgarant iets voor u?

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar. Of Koopgarant ook voor u aantrekkelijk is, bepaalt u natuurlijk zelf. Koopgarant beperkt de risico's van de koopmarkt. Maar als de waarde van koopwoningen sterk blijkt te stijgen,

was u achteraf wellicht financieel beter af geweest met normale koop. Daalt echter de waarde dan heeft u de voordelen van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies.

De keuze is aan u!

Krispijnseweg 7  
3314 BH Dordrecht  
Tel. (078) 633 43 70  
Fax (078) 631 90 49  
Email [info@woondrecht.nl](mailto:info@woondrecht.nl)  
Internet [www.woondrecht.nl](http://www.woondrecht.nl)

## Meer weten?

Over Koopgarant is nog veel meer te vertellen. Bij Woondrecht Vastgoed is meer informatie verkrijgbaar.

Daarnaast kunt u kijken op [www.woondrecht.nl](http://www.woondrecht.nl) of contact opnemen met Woondrecht Vastgoed. Onze medewerkers zijn maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 en vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur bereikbaar via telefoonnummer (078) 633 43 77.

