

WONING KOPEN MET KOOPGARANT

Koopgarant, dat is kopen met korting.



**ZEKER
THUIS**[®]
BENOPZOEK.NL

De stap van een woning huren naar een woning kopen is voor veel mensen helaas moeilijk te maken. De Alliantie biedt een oplossing door te zorgen voor betaalbare koopwoningen. Woningen die ook in de toekomst betaalbaar blijven.

Eén van de producten die de Alliantie aanbiedt is Koopgarant. Koopgarant wordt ingezet bij een deel van de bestaande woningen en bij nieuwbouwwoningen.

Deze brochure informeert je over Koopgarant en de mogelijkheden die Koopgarant je kan bieden bij de aankoop van je koopgarantwoning.



EENVOUDIG

Het principe is eenvoudig: de Alliantie geeft een korting op de (taxatie)waarde van de woning. Daardoor betaal je een lagere koopprijs. Je wordt volledig eigenaar van de woning. Ga je verhuizen, dan koopt de Alliantie de woning gegarandeerd weer terug. De waarde-stijging/daling delen we met elkaar. Koopgarant is een heldere constructie met duidelijke afspraken.

KOPEN ZONDER ZORGEN

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar en bereikbaar. De terugkoopgarantie bij Koopgarant verzekert je bovendien in deze markt van een snelle verkoop als je verhuist. Koopgarant is ook eerlijk. Als de marktwaarde van je woning is gedaald, deelt de Alliantie met jou het

verlies. Als de woning in waarde is gestegen, deel je met ons de winst. Koopgarant is dus kopen zonder zorgen.

VOOR WIE IS KOOPGARANT?

Koopgarant is er voor de mensen die zonder de korting niet gemakkelijk een passende woning kunnen vinden. Daarom is er een maximum inkomen voor Koopgarantwoningen.

Kijk op WWW.BENOPZOEK.NL voor de actuele grens of vraag het aan de makelaar.

IS KOOPGARANT IETS VOOR JOU?

Of Koopgarant voor jou aantrekkelijk is, bepaal je natuurlijk zelf. Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar door een korting op de aankoop van het huis. Door de korting heb je lagere woonlasten. Koopgarant beperkt de risico's van de koopmarkt. Daalt de waarde, dan heb je het voordeel van het gedeelde verlies. Stijgt de waarde, dan had je achteraf misschien meer financieel voordeel gehad met de koop van een woning zonder koopgarant. Aan jou de keuze.

HOE HOOG IS DE KORTING?

De korting kan per project of woning variëren van 15% tot 25% en bij nieuwbouw zelfs tot 33,3%. De hoogte van het kortingspercentage bepaalt de manier waarop in de toekomst bij verkoop de winst of het verlies gedeeld wordt. Toch ben je volledig eigenaar van de woning. De korting heeft grote voordelen: het kan net het verschil maken of je wel of niet kunt kopen. Dankzij deze korting kun je namelijk een woning kopen met lagere maandlasten. Of een grotere woning kopen terwijl je maandlasten hetzelfde blijven.



Vereniging Eigen Huis zegt het volgende over Koopgarant:

“In een gespannen woningmarkt kunnen mensen met een bescheiden inkomen vaak geen woning kopen. Voor die groep mensen is de koop van een woning met Koopgarant een goede oplossing die rekening houdt met de belangen van de koper. Een eigen woning biedt kopers de mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Na verloop van tijd kan dit vermogen ingezet worden om zonder hulp een volgende woning te kopen.”

TERUGKOOPGARANTIE

Tegenover de korting staat een aantal regels. Een daarvan is dat je de woning moet terugverkopen aan de Alliantie. De Alliantie garandeert de woning binnen drie maanden¹ van jou terug te kopen. Zo ben je verzekerd van een snelle verkoop. Door de terugkoopregeling komt de woning altijd terug bij de Alliantie en is deze met Koopgarant weer beschikbaar voor nieuwe kopers.

WINST EN VERLIES DELEN

Bij de terugkoop wordt de koopprijs berekend aan de hand van een taxatie. De Alliantie deelt met jou de waarde-daling of waardestijging van de woning.

EIGENDOM

Met de Koopgarantregeling is de woning helemaal van jou. Met de daarbij behorende hypotheekrenteaftrek, rechten en verplichtingen. De grond van een Koopgarantwoning wordt uitgegeven in erfpacht. De afkoop van de erfpacht is een onderdeel van de koopprijs. Je betaalt dus geen erfpachtcanon. De erfpacht is nodig om de bijzondere Koopgarantvoorwaarden juridisch goed vast te leggen. De makelaar kan je meer informatie verschaffen over erfpacht.

¹De termijn van 3 maanden start op het moment dat wij jouw terugkoopverzoek krijgen. De feitelijke terugkoop vindt minimaal een maand na ondertekening van de terugkoopovereenkomst plaats.

VERANTWOORDE HYPOTHEEK

Het is voor jou en voor de Alliantie belangrijk dat je niet in de problemen komt door de hypotheeklasten. Daarom ben je bij Koopgarant verplicht om de woning met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) te financieren. NHG is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken.

Met een NGH hypotheek sluit je een veilige en verantwoorde hypotheek af.

De voordelen zijn:

- De hoogte van de lening is niet te hoog gezien je inkomen (volgens landelijke normen)
- Je betaalt een lagere rente dan bij een hypotheek zonder NHG
- Kom je (buiten jouw schuld) financieel in de problemen, dan lost de NHG een eventuele restschuld na verkoop af.

Meer informatie over NHG kan je vinden op www.nhg.nl



WAT MOET JE WETEN ALS JE EEN KOOPGARANTWONING KOOPT?

DE KOOPVEREENKOMST

Een woning kopen is een hele stap. Daarom krijg je bij de Alliantie een goede begeleiding bij de koop van de woning. De Alliantie (of de makelaar) stelt de koopovereenkomst op. Met de ondertekening van dit document verplicht je je in principe tot het kopen van de woning. Je kunt gebruik maken van de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen die termijn kun je zonder (financiële) consequenties afzien van de koop.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Bij Koopgarant gelden dezelfde 'ontbindende voorwaarden' als bij andere koopwoningen. Je hebt bijvoorbeeld vier weken de tijd om de financiering van de woning rond te krijgen. De koop gaat niet door als je geen financiering kunt krijgen. Voordat je besluit een woning te kopen, is het dus belangrijk dat je weet of je de woning kunt financieren en tot welk bedrag je een hypotheek kunt afsluiten.

Laat je altijd goed informeren wat de nadelen en risico's zijn van de diverse hypotheekvorm(en). Meestal geldt: hoe lager de lasten, hoe groter het risico.

KOSTEN KOPER

Wanneer je een bestaande woning koopt, betaal je niet alleen de prijs van de woning. Je betaalt ook de overige kosten die nodig zijn om de woning te kopen, de zogenaamde 'kosten koper'. Omdat je bij Koopgarant korting krijgt op de koopsom, vallen ook de 'kosten koper' lager uit. Je betaalt bijvoorbeeld overdrachtsbelasting over de koopsom met korting en niet over de taxatiewaarde.

OVERDRACHT

Nadat je de financiering van de woning hebt geregeld, kan de overdracht plaatsvinden. De notaris regelt de overdracht van de woning. Daarna is de woning van jou.

WAT HOUDT HET IN OM EIGENAAR VAN EEN KOOPGARANTWONING TE ZIJN?

ZELF VERBOUWEN

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. Je hebt misschien plannen voor een verbouwing. Dit kan een aardige waardeverhoging opleveren. Daarom worden verbeteringen aan de woning apart getaxeerd bij de terugkoop. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden en is 100% voor jou. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en er de benodigde vergunningen en toestemmingen zijn. Het bedrag van investeringen leidt niet tot een precies even hoge waardestijging. De volgende koper van de woning kan een andere smaak hebben en in de loop van de tijd wordt een verbetering minder waard. In deze brochure is een rekenvoorbeeld opgenomen.

KOOPGARANT EN APPARTEMENT

Als je een appartement koopt, koop je formeel een appartementsrecht. Je bent dan automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE) van jouw appartementengebouw. Je betaalt daarvoor een VvE-bijdrage. Vanuit deze bijdragen zorgt de VvE voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de buitenkant van het gebouw. Daarnaast behartigt de VvE de belangen van alle eigenaren in het appartementengebouw.

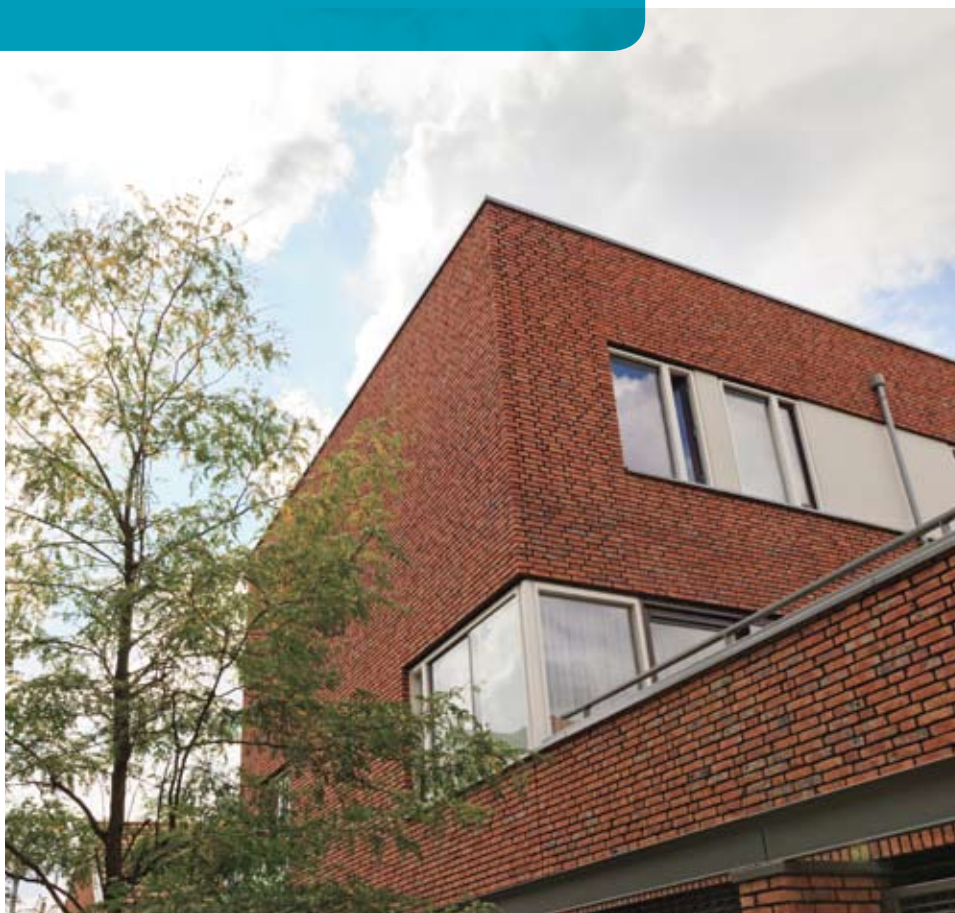


WAT KRIJG JE TERUG BIJ VERKOOP?

Krijg je geld terug of moet je geld betalen bij terugverkoop? Om dit te bepalen stellen we de waardestijging of waardedaling van de woning vast met een taxatie. Deze stijging of daling deelt de Alliantie met jou. De verdeling ligt vast en hangt samen met het kortingspercentage bij de aankoop van de woning.

VERDELING WAARDEONTWIKKELING

Korting	deel waarde-ontwikkeling eigenaar	deel waarde-ontwikkeling corporatie
15 %	77,5 %	22,5 %
20 %	70 %	30 %
25 %	62,5 %	37,5 %



De volgende rekenvoorbeelden maken duidelijk hoe we het bedrag berekenen dat je ontvangt bij terugverkoop van de woning.

Rekenvoorbeeld 1 - korting 25%, waardestijging

Marktwaarde bij aankoop: € 200.000,-
Korting 25%: - € 50.000,-
Aankoopprijs: = € 150.000,-

Marktwaarde bij terugkoop: € 240.000,-
Waardestijging: € 40.000,-

Deel waardestijging voor eigenaar:

**62,5% VAN €40.000,-
= €25.000,-**

Terugkoopsom:
€150.000,- + €25.000,- = €175.000,-

Rekenvoorbeeld 2 - korting 20%, waardedaling

Deel waardedaling voor eigenaar:

**70% VAN €20.000,-
= €14.000,-**

Terugkoopsom:
€160.000,- - €14.000,- = €146.000,-

Marktwaarde bij aankoop: € 200.000,-
Korting 20%: - € 40.000,-
Aankoopprijs: = € 160.000,-

Marktwaarde bij terugkoop: € 180.000,-
Waardedaling: € 20.000,-

Rekenvoorbeeld 3 - korting 15%, waardestijging waarvan een deel door eigen werkzaamheden

Marktwaarde bij aankoop: € 200.000,-
Korting 15%: - € 30.000,-
Aankoopprijs: = € 170.000,-

Marktwaarde bij terugkoop: € 240.000,-
Waardestijging: € 50.000,-

Waarvan € 10.000,- door verbouwing

Waardestijging markt: = € 40.000,-

Deel waardestijging voor eigenaar:

**77,5% VAN €40.000,-
= €31.000,-**

Terugkoopsom:
**€170.000,- + €31.000,- + €10.000,- (verbouwing)
= €211.000,-**



de Alliantie

hart voor wonen

WELKE WONINGEN ZIJN KOOPGARANTWONINGEN?

De bestaande woningen die de Alliantie te koop aanbiedt als Koopgarantwoning, waren in veel gevallen eerst huurwoningen. Deze woningen worden eerst met Koopgarant te koop aangeboden aan de huurders die de woning op dat moment huren. Als zij hun woning niet willen kopen, verandert er niets. Zij kunnen de woning gewoon blijven huren. Zodra de huurder verhuist, biedt de Alliantie de woning op de vrije markt aan als Koopgarantwoning. Naast de voormalige huurwoningen zijn ook bepaalde nieuwbouwwoningen koopgarantwoningen.



VOORRANG

Op de vrije markt hebben huurders van de Alliantie een streepje voor op andere potentiële kopers. Zij hebben namelijk voorrang op andere kopers, omdat er direct weer een huur- of koopwoning van de Alliantie vrij komt voor andere woningzoekenden.

WAAR VIND JE KOOPGARANTWONINGEN VAN DE ALLIANTIE?

De Alliantie biedt Koopgarantwoningen aan in Almere, Amersfoort, Huizen, Hilversum, Bussum en Zeewolde. In Amsterdam is er (nog) geen Koopgarant, omdat erfpacht voor Koopgarant op de gemeentelijke erfpacht nog niet mogelijk is.

Kijk voor beschikbare Koopgarantwoningen op www.BENOPZOEK.NL.
Let op het Koopgarantsymbool.