



WONING GEKOCHT MET KOOPGARANT?
TERUGKOOP
KOOPGARANTWONING

BENOPZOEK.NL



A photograph of a brick building with a red semi-transparent overlay containing text. The building has a brick facade, a white downspout, and a window with a white frame. The sky is clear and blue.

OVER DE TERUGKOOP VAN UW KOOPGARANTWONING AAN DE ALLIANTIE

U heeft een woning van de Alliantie gekocht met Koopgarant. Wilt u de woning verkopen? U bent dan verplicht om de woning terug te verkopen aan de Alliantie. De Alliantie is vervolgens verplicht de woning van u terug te kopen. Dit is de terugkoopgarantie. De verkoop van uw woning aan de Alliantie gaat volgens een vaste procedure. In deze brochure staan de stappen beschreven die noodzakelijk zijn voor de verkoop van uw woning met Koopgarant. De voorwaarden voor de terugkoop van uw woning staan vermeld in de Koopgarantvoorwaarden die u kunt terugvinden bij de koopovereenkomst.

STAPPENPLAN

DE VERKOOPPROCEDURE IN 5 STAPPEN

1

STAP 1. TERUGKOOPVERZOEK

De terugkoopprocedure start met het terugkoopverzoek. U stuurt een e-mail naar koopgarant@de-alliantie.nl waarin u aangeeft dat u de woning wilt verkopen aan de Alliantie. U voorziet dit terugkoopverzoek van uw contactgegevens, een kopie van uw legitimatiebewijs en uw handtekening. Indien u de woning samen met iemand anders heeft gekocht dan voegt u ook een kopie van het legitimatiebewijs van de mede-eigenaar toe. U krijgt van de Alliantie een ontvangstbevestiging. Met uw medewerking handelt de Alliantie de terugkoop van uw woning drie maanden na ontvangst van het terugkoopverzoek af.

2

STAP 2. TAXATIE VAN UW WONING

Na de ontvangst van uw terugkoopverzoek geeft de Alliantie een onafhankelijk taxateur de opdracht om de marktwaarde van uw woning vast te stellen tijdens een taxatie. De Alliantie laat uw woning daarnaast eventueel bouwtechnisch beoordelen. De taxateur en de bouwkundig expert bellen u op voor een afspraak. De gemaakte kosten van de taxatie worden betaald door de Alliantie, tenzij u besluit de woning niet terug te verkopen. In dat geval betaalt u de taxatiekosten zelf. De kosten hiervan zijn €550,-* voor het taxatierapport en de administratiekosten.

**prijspeil 2014*

3

STAP 3. TERUGKOOPPRIJS

De Alliantie berekent de terugkooopprijs van uw woning op basis van de taxatie. De terugkooopprijs is niet onderhandelbaar. De Alliantie stuurt u het taxatierapport en de berekening van de terugkooopprijs toe. Dat doet de Alliantie binnen zes weken na de datum van de taxatie.



4A

STAP 4A. TERUGKOOPOVEREENKOMST

Als u akkoord bent met de terugkoopprijs stelt de makelaar een terugkoopovereenkomst op. U tekent bij de makelaar de terugkoopovereenkomst.

Let op: als u niet ingaat op het aanbod van de Alliantie binnen de reactietermijn van één maand, gaat de Alliantie ervan uit dat u de verkoop ingetrokken heeft. Dit brengt kosten voor u mee zoals in stap 2 is beschreven.

4B

STAP 4B. GESCHILLENREGELING

Gaat u niet akkoord met de terugkoopprijs van uw woning, dan kunt u gebruik maken van de geschillenregeling van Koopgarant. Daarbij wordt de waarde van uw woning vastgesteld door een team van drie nieuwe taxateurs. De waarde is voor u en de Alliantie bindend. U betaalt de helft en de Alliantie betaalt de helft van de gemaakte kosten in de geschillenregeling.

5

STAP 5. OVERDRACHT

Als de Alliantie de getekende terugkoopovereenkomst van u heeft ontvangen, wordt een afspraak bij de notaris gemaakt voor de terugkoopoverdracht. Op de dag van de overdracht loopt de Alliantie of de makelaar tijdens de eindinspectie samen met u de woning door. De verkoop van uw woning aan de Alliantie is afgerond.

BEREKENING VAN DE TERUGKOOPPRIJS

VASTSTELLEN VAN DE TERUGKOOPPRIJS

De Alliantie berekent de prijs waarvoor de woning wordt teruggekocht op basis van de marktwaarde van uw woning. Een onafhankelijk taxateur stelt de marktwaarde van uw woning vast. De taxateur taxeert de woning en stelt een taxatierapport op.



Op basis van dit taxatierapport berekent de Alliantie de terugkoopprijs. Hierbij houdt de Alliantie rekening met het door u gekozen kortingspercentage bij de aankoop van de woning. U vindt het kortingspercentage dat voor u van toepassing is terug in de koopovereenkomst. De terugkoopprijs is niet onderhandelbaar. Als u het niet eens bent met de berekende terugkoopprijs van uw woning, kunt u gebruik maken van de geschillenregeling. Alle vragen over de taxatie en het taxatierapport stelt u aan de taxateur die uw woning taxeert.

WAARDESTIJGING OF WAARDEDALING

De waarde van uw woning is mogelijk gestegen of gedaald in de afgelopen periode. U deelt de waardestijging of waardedaling met de Alliantie. Is de waarde van uw woning gestegen, dan deelt u de winst met de Alliantie. Is de waarde van uw woning gedaald dan deelt u het verlies met de Alliantie. De verhouding waarmee u de winst of het verlies deelt met de Alliantie is afhankelijk van het door u gekozen kortingspercentage bij de aankoop van uw woning. U vindt de verhouding die voor u van toepassing is terug in de koopovereenkomst.

Alleen de prijsontwikkeling als gevolg van verbeteringen die u zelf in de woning aanbrengt, hoeft u niet met de Alliantie te delen. Mogelijk heeft u in uw woning geïnvesteerd tijdens een verbouwing. De waarde van uw woning kan daardoor zijn gestegen of gedaald. De taxateur beoordeelt de huidige waarde van de verbouwing tijdens de taxatie. De door u aangebrachte verbeteringen aan de woning worden apart vermeld in het taxatierapport. Let op: de getaxeerde waardestijging van een verbouwing is meestal lager dan de kosten die u hiervoor heeft gemaakt.

GESCHILLENREGELING.

Als er onenigheid is over de taxatie van uw woning is een geschillenregeling van toepassing. Wanneer hier een beroep op wordt gedaan door één van beide partijen wordt een team van drie nieuwe taxateurs benoemd. De drie taxateurs bepalen samen de marktwaarde van uw woning. U wijst één van deze taxateurs aan en de Alliantie wijst één van deze taxateurs aan. De twee gekozen taxateurs kiezen samen een derde collega. De taxateurs moeten aan een aantal voorwaarden voldoen.

De taxateurs stellen gezamenlijk een taxatierapport op. De Alliantie berekent de terugkoopprijs op basis van het taxatierapport. De terugkoopprijs is voor zowel u als de Alliantie bindend. U betaalt de helft en de Alliantie betaalt de helft van de taxatiekosten in de geschillenregeling.



REKENVOORBEELD

WAT KRIJGT U BIJ TERUGKOOP?

Voorbeeld 1 | Waardestijging

Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000
Aankoopprijs (bij kortingspercentage 25%)	€ 150.000
Taxatiewaarde bij terugkoop	€ 220.000
Waardestijging (€220.000 - €200.000)	€ 20.000

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€150.000
Plus 62,5% van de waardestijging*	€ 12.500
De terugkoopprijs van de woning is	€ 162.500

U MAAKT €12.500 WINST



Voorbeeld 2 | Waardedaling

Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000
Aankoopprijs (bij kortingspercentage 25%)	€ 150.000
Taxatiewaarde bij terugkoop	€ 190.000
Waardedaling (€ 190.000 - € 200.000)	- € 10.000

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€ 150.000
Min 62,5% van de waardedaling*	€ 6.250
De terugkoopprijs van de woning is	€ 143.750

U MAAKT €6.250 VERLIES



* De verhouding waarmee u het verlies of de winst deelt is afhankelijk van het kortingspercentage dat u heeft gekozen bij de aankoop van de woning. U vindt het kortingspercentage en de verdeling die daarbij voor u van toepassing is terug in de Koopovereenkomst.

Voorbeeld 3 | Waardestijging met verbouwing

Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000
Aankoopprijs (bij kortingspercentage 25%)	€ 150.000
Taxatiewaarde bij terugkoop (incl. verbeteringen)	€ 225.000
Taxatiewaarde bij terugkoop (excl. verbeteringen)	€ 220.000
Waardestijging (220.000 - 200.000) (excl. verbeteringen)	€ 20.000

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€ 150.000
Plus 62,5% van de waardestijging*	€ 12.500
Plus waarde verbouwing	€ 5.000
De terugkoopprijs van de woning is	€ 167.500

**U MAAKT €17.500 WINST
(INCL. VERBETERINGEN)**



DE OPLEVERING

VERBOUWING OF VERBETERING

Als u uw woning heeft verbouwd is het belangrijk dat de verbouwing juist is uitgevoerd. Voor een verbouwing is vaak een vergunning van de gemeente noodzakelijk en bij appartementen soms ook de toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Verbouwingen die niet voldoen aan de wettelijke regels moeten ongedaan worden gemaakt of moeten

alsnog op een juiste manier uitgevoerd worden. Zorg daarom dat u alle bijbehorende stukken bij de hand heeft als de taxateur bij u thuis komt. Soms schakelt de Alliantie een expert in voor een bouwtechnische beoordeling.

Let op: slijtage, schade aan de woning of slecht uitgevoerde verbouwingen kunnen een waarde verminderend effect hebben.

OPLEVERING WONING

Tijdens de overdracht draagt u de woning over aan de Alliantie. De overdracht vindt plaats op de dag dat de woning bij de notaris getransporteerd wordt. De Alliantie of de makelaar loopt tijdens de overdracht samen met u de woning na. Bij oplevering moet de woning leeg en schoon zijn. Leeg houdt ook in dat zaken zoals gordijnen, lamellen en vloerbedekking verwijderd zijn. Bij uitzondering mag u duurzame goederen, zoals goed gelegd laminaat, achterlaten in de woning. Maak hierover bij de terugkoop afspraken met de Alliantie. Bij de

taxatie stelt de taxateur de marktwaarde van de woning vast. U beslist vóór de taxatie welke zaken u in de woning wilt achterlaten. Denk bijvoorbeeld aan een houtkachel, een vaatwasser of buitenverlichting. Dit geeft u aan op een lijst van zaken die de taxateur gebruikt voor de taxatie. Deze lijst van zaken voegt de taxateur aan het taxatierapport toe. U bent verplicht om de genoemde zaken in het taxatierapport in goede staat achter te laten.

Let op: mocht de woning niet goed worden opgeleverd, dan kan de terugkoop worden uitgesteld.

VRAGEN?

Heeft u nog vragen over de verkoop van uw woning met koopgarant aan de Alliantie, bel dan met de Alliantie: **088 – 00 232 00**

BENOPZOEK.NL



de Alliantie
hart voor wonen