

KOOPGARANT

Wat is Koopgarant?

Met Koopgarant koopt u een woning met 15%, 20% of 25% korting! Daardoor loopt u minder financieel risico dan met 'gewone' koop. Meer uitleg over dit product leest u hierna.

Hoe werkt Koopgarant?

De woningcorporatie laat een onafhankelijke taxateur de marktprijs van uw woning vaststellen. Als u als huurder uw eigen huurwoning wilt kopen neemt de taxateur de waarde van de voorzieningen die u zelf in de woning heeft aangebracht niet mee bij de bepaling van de waarde van de woning (anders zou u de kosten voor deze voorzieningen twee keer betalen). U kunt de woning vervolgens kopen met een korting van 15%, 20% of 25% op de marktprijs. Deze Koopgarantprijs is exclusief kosten koper. U betaalt dus - naast de Koopgarantprijs- ook bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting en notariskosten (ongeveer 10%).

Op het moment dat u wilt verhuizen, moet u de woning te koop aanbieden aan de woningcorporatie waarvan u de woning heeft gekocht. Deze koopt uw woning binnen drie maanden van u terug. Uw toenmalige Koopgarantprijs met korting is hierbij het uitgangspunt. Een onafhankelijke taxateur berekent de nieuwe marktprijs. Als het huis in waarde is gestegen of gedaald, deelt u samen met de woningcorporatie het verschil. Deze winst (of verlies)-verdeling is afhankelijk van het kortingspercentage waarvoor u heeft gekozen.



Waarom zou u kiezen voor Koopgarant?

- U sluit een hypotheek af die is gebaseerd op de Koopgarantprijs. Een prijs die bijvoorbeeld 20% lager ligt dan de 'gewone' marktprijs. Uw hypotheekkosten zijn daarom ook lager. De hypotheekrente is normaal aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- U wilt uw woning verkopen. De woningcorporatie is dan verplicht om binnen drie maanden de woning van u terug te kopen. U hoeft dus niet op zoek naar een koper voor uw woning en u weet zeker dat u binnen drie maanden een eerlijke prijs voor uw woning ontvangt.

- Op het moment dat u uw woning verkoopt, kan de marktwaarde gestegen zijn. De winst die u hierdoor maakt is gedeeltelijk voor u. Welk deel is afhankelijk van het kortingspercentage bij de koop.
- Als de marktwaarde van uw woning is gedaald op het moment dat u de woning wilt verkopen, heeft u bij Koopgarant minder verlies. U deelt het verlies met de woningcorporatie. Welk deel is afhankelijk van het kortingspercentage bij de koop.
- Heeft u als eigenaar de woning opgeknapt, verbeterd of verbouwd? En is de woning daardoor meer waard geworden? Dan profiteert u alleen van deze waardestijging. Bij verkoop van uw woning krijgt u de marktwaarde van uw investeringen volledig vergoed.
- De woningcorporatie laat een onafhankelijk bouwtechnisch keuringsrapport van uw woning maken op het moment dat u serieuze interesse heeft om de woning te kopen. In dit rapport staat gedetailleerd de bouwkundige- en onderhoudsstaat van de woning beschreven. Zo weet u wat u koopt.

Wat zijn de nadelen van Koopgarant ten opzicht van huren?

- Op het moment dat u kiest voor een woning met Koopgarant, gaat u meer bijkomende kosten betalen dan wanneer u de woning zou huren. U heeft meer kosten omdat u uw woning zelf volledig moet onderhouden. Ook gaat u onroerend zaak belasting, premie voor de opstalverzekering van uw woning en dergelijke betalen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning.

Rekenvoorbeelden Koopgarant

Een rekenvoorbeeld als de waarde stijgt

Marktwaarde bij aankoop	€ 180.000
Aankoopprijs (bij korting van 20%)	€ 144.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 200.000
Waardestijging	€ 20.000 (200.000 - 180.000)
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 144.000
60% van de waardestijging	€ 12.000

U krijgt terug voor de woning	€ 156.000

Een rekenvoorbeeld als de waarde daalt

Marktwaarde bij aankoop	€ 180.000
Aankoopprijs (bij korting van 20%)	€ 144.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 160.000
Waardedaling	€ 20.000 (180.000 - 160.000)
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 144.000
60% van de waardedaling	€ 12.000

U krijgt terug voor de woning	€ 132.000