



Over het hoe en wat Koopgarant



casade

Casade verhuurt niet alleen woningen. Wij hebben ook koopwoningen. Een woning kopen bij ons is extra aantrekkelijk. Wij werken namelijk bij sommige woningen met Koopgarant. In deze brochure vindt u algemene informatie over het kopen en terugkopen van een Koopgarant-woning.



Wat houdt Koopgarant in?

Betaalbaar

Koopgarant geldt alleen bij die woningen die daartoe speciaal door Casade zijn aangewezen. Wanneer u een woning met Koopgarant koopt, betaalt u namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat u de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met Koopgarant. Ook zijn de woonlasten lager dan wanneer u de woning voor de marktwaarde zou kopen.

Toch is de woning helemaal van u. De grond van een Koopgarantwoning wordt uitgegeven in erfpacht. De afkoop van de erfpacht is een onderdeel van de verkoopprijs. U betaalt dus geen erfpachtcanon. De erfpacht is nodig om de bijzondere Koopgarantvoorwaarden juridisch goed vast te leggen.

Terugkoopgarantie

Bij Koopgarant kopen wij de woning altijd van u terug. Dat scheelt u een hoop zorgen wanneer u een andere woning wilt kopen. U hoeft ons alleen schriftelijk te laten weten dat u uw woning wilt verkopen. Vervolgens

verzorgen wij alles wat daar voor moet gebeuren: keuring van de woning, taxatie, opstellen van de terugkoopovereenkomst en het transport bij de notaris.

Winst en verlies delen

De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie. Hiermee wordt er vastgesteld of er sprake is van een waardestijging of – daling.

Bij waardestijging wordt de winst gedeeld met Casade volgens de verhouding uit de Fair Value tabel, die u hiernaast aantreft. Ook een eventueel verlies wordt gedeeld met Casade volgens dezelfde verhouding. Als de waarde van de woning sterk blijft stijgen, was u achteraf wellicht financieel beter af geweest zonder Koopgarant.

Wanneer de waarde daalt, heeft u de voordelen van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies. Het financiële risico is hiermee lager dan bij een koopwoning op de vrije markt.

Minimale verdelingspercentages van de waardeontwikkeling naar kortingspercentage

Kortingspercentage	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten gunste cq. ten laste komt van de bewoner
15%	77,5%
20%	70%
25%	62,5%
30%	55%



Rekenvoorbeelden: Wat krijgt u bij terugkoop?

EEN REKENVOORBEELD ALS DE WAARDE STIJGT	
Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij prijsverlaging van 25%)	€ 150.000,-
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 240.000,-
Waardestijging (240.000 – 200.000)	€ 40.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 150.000,-
62,5% van de waardestijging	€ 25.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 175.000,-

EEN REKENVOORBEELD ALS DE WAARDE DAALT	
Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij prijsverlaging van 25%)	€ 150.000,-
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 180.000,-
Waardedaling (200.000 - 180.000)	-/- € 20.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 150.000,-
62,5% van de waardestijging	-/- € 12.500,-
U krijgt terug voor de woning	€ 137.500,-

“Met Koopgarant loopt u minder risico als uw woning minder waard wordt”

EEN REKENVOORBEELD MET VERBOUWING		
Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,-	
Aankoopprijs (bij prijsverlaging van 25%)	€ 150.000,-	
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 225.000,-	(225.000 – 200.000)
Waardestijging	-/- € 25.000,-	
De waardestijging is onderverdeeld in:		
Marktontwikkeling	€ 20.000,-	(62,5% is voor de koper)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	(100% is voor de koper)
Terugkoopprijs van uw woning:		
Aankoopprijs	€ 150.000,-	
62,5% van de waardestijging	-/- € 12.500,-	(62,5% van 20.000)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	
U krijgt terug voor de woning	€ 167.500,-	

Zelf in de woning wonen

Een woning die u bij ons met Koopgarant heeft gekocht, mag u niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. U moet er zelf in wonen. In sommige gevallen maken we echter een uitzondering.

Zo is tijdelijke bewoning door iemand anders mogelijk tijdens uw verblijf in het buitenland.

Verkopen aan inwonende partner

Wij maken geen gebruik van ons terugkooprecht als u de woning wilt verkopen aan uw vaste partner. Deze kan de woning van u overnemen en wordt dan net als u een Koopgarant-koper met alle bijzondere voorwaarden. De terugkoop prijs die uw partner krijgt bij verkoop aan ons is in principe nooit hoger dan de prijs die u als eerste koper zou hebben gekregen. Het kan om fiscale redenen overigens gunstiger voor u zijn om de woning via ons door te verkopen aan uw partner. Daarover adviseren wij u graag.

Wat komt er verder kijken bij de koop van uw woning

Kosten koper

Wij verkopen bestaande Koopgarantwoningen kosten koper (k.k.).

Dus u betaalt voor de kosten die met de koop van doen hebben (o.m. overdrachtsbelasting en notariskosten). U moet ook rekening houden met kosten voor financiering (o.m. hypotheekprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten).

Kwaliteit

Vindt u het moeilijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert? En of u grote onkosten kunt verwachten? Wij brengen u met een bouwtechnisch rapport volledig op de hoogte.

Ook van de kosten voor herstel in geval van gebreken. Koopt u een appartement? Dan kunt u zich van de kwaliteit van het totale gebouw op de hoogte stellen via de meerjaren onderhoudsbegroting van de Vereniging van Eigenaars.

Uiteraard zorgen we er voor dat u bij de aankoop een energielabel krijgt.

Erfpacht

Bij de koop van een koopgarantwoning koopt u een erfpachtrecht.

Erfpacht is een juridische instrument dat vele toepassingen kent. In het verleden is het door gemeenten soms gebruikt om er steeds opnieuw geld aan te verdienen. Bij de erfpacht die wij uitgeven is dat niet het geval, want u koopt de erfpachtcanon

eeuwigdurend af. Deze afkoopsom is bij de koopsom inbegrepen.

De erfpacht gebruiken we alleen om de bijzondere Koopgarantvoorwaarden goed juridisch vast te leggen.

Appartementsrecht: de Vereniging van Eigenaren

Bij aankoop van een appartement, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het doel van de Vereniging van Eigenaars is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren. Samen met de andere eigenaren bent u lid van de vereniging en beslist u tijdens de ledenvergaderingen over allerlei kwesties. De VvE beheerder bereidt die vergaderingen voor. In deze vergadering kan iedere eigenaar het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De kosten van o.a. onderhoud en verzekering worden gedragen door alle eigenaren van de appartementsrechten.

De koopovereenkomst en de overdracht

De overeenkomst

De makelaar die u begeleidt bij het kopen van de woning stelt de koopovereenkomst op. Hij geeft u een uitgebreide toelichting op de inhoud van deze overeenkomst.

Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. U bent verplicht de woning dan ook daadwerkelijk te kopen. Bij uitstel

Een woning kopen zonder zorgen

Het principe van Koopgarant is eenvoudig: U betaalt een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Wilt u de woning later verkopen, dan kopen wij die weer terug en wordt de winst of het verlies gedeeld.

van de levering van de woning of als de koop niet doorgaat, betaalt u flinke kosten. Maar er zijn uitzonderingen: de zogenaamde bedenktijd en de ontbindende voorwaarden.

Bedenktijd

Komt u na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie dat u overhaast heeft gehandeld? Geen nood. U mag binnen drie dagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgave van redenen de koop ongedaan maken.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) heeft kunnen krijgen. U krijgt een aantal weken, meestal vier, om de financiering te regelen. Kunt u geen financiering krijgen? Dan gaat de koop niet door. U moet dit wel tijdig, dus binnen het genoemde aantal weken, laten weten. U toont dan ook de afwijzingen van de financiers.

Overdracht

Ongeveer twee weken nadat u de financiering heeft geregeld, vindt bij de notaris de overdracht plaats. Dan is de woning van u en krijgt u de sleutels. Vlak vóór de overdracht kunt u de woning inspecteren. Zo weet u zeker dat u krijgt wat in de koopovereenkomst is afgesproken.



De financiering

U kunt de woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. Bij een hypotheekadviseur kunt u terecht met vragen over de financiering van uw woning. Kies in ieder geval voor een adviseur die het certificaat Erkend Hypotheekbemiddelaar heeft. Hypotheekbemiddelaars (tussenpersonen) met het Keurmerk Hypotheek Bemiddeling moeten aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen en hebben ook een geschillenregeling. Zie ook de website: www.skhb.nl. Vertel de hypotheekadviseur dat het om een woning met Koopgarant gaat. Er gelden namelijk speciale bepalingen die de hypotheekverstrekker moet weten.

Tijdig financiering toetsen

Heeft u een koopovereenkomst getekend? Dan heeft u ongeveer vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Dat is soms krap, omdat financiers tijd nodig hebben een offerte uit te brengen. Het komt voor dat een koop niet doorgaat, omdat de koper de financiering niet rond krijgt. U kunt zo'n teleurstelling voorkomen door een hypotheekadviseur van tevoren al te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie. Vergeet niet de adviseur volledig te informeren over eventuele leningen of afbetalingsregelingen die u heeft lopen.

Financiering op maat

Let bij het afsluiten van uw hypotheek ook op uw toekomstplannen. Blijft uw inkomen wel voldoende om de hypotheek te kunnen betalen? Misschien wilt u of uw partner in de toekomst minder gaan werken. Of daalt uw inkomen omdat u met pensioen gaat. Wij adviseren u een volledige woonlastenberekening te laten maken, inclusief de kosten voor onderhoud, eigenaarlasten en (bij aankoop van een appartement) een eventuele bijdrage voor de VvE. Vervolgens kunt alleen u bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudskosten, ook echt wilt en kunt opbrengen.

Nationale hypotheekgarantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. Omdat het ook in ons belang is dat u niet door uw hypotheek in de problemen komt, raden we u aan om de woning met NHG te financieren. U leest hierover meer in de folder van de NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op de website www.NHG.nl.

De Nationale Hypotheek Garantie heeft de volgende voordelen:

- De hoogte van de lening is verantwoord in relatie tot 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.

Hypotheek aflossen

Bij verkoop van uw woning, dus bij terugkoop door ons, moet u uw hypotheek aflossen. Als u maximaal heeft gefinancierd, zitten ook de kosten voor aankoop en voor eventuele verbouwing in de hypotheekschuld. Die was dus bij aanvang feitelijk hoger dan de prijs van de woning. Dat is meestal geen probleem omdat u in de loop van de jaren genoeg aflost. Een eventuele waardeinstijging van de woning, waarvan

“Lagere aankoopkosten en 100% garantie dat u de woning weer kwijtraakt”

u minimaal de helft krijgt, zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoop prijs gelijk is of hoger wordt dan uw lening van de hypotheek. Maar een waardestijging is niet zeker. Als u snel erhuist, heeft u nog niet genoeg afgelost. Dan bestaat de kans op een restschuld.

Verbouwen

Appartement: denk aan toestemming van de VvE

Wilt u verbouwen in uw appartement? Dan heeft u in sommige gevallen toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaren. Dit geldt zeker voor aanpassingen aan de buitenkant van de woning zoals kozijnen, balkons of dakterrassen. Om geluidsoverlast te voorkomen stelt de VvE strenge eisen aan harde vloerbedekking zoals laminaat en plavuizen.

Installaties

Onze ervaring is dat klussen aan elektra, gas en verwarming niet altijd op verantwoorde wijze gebeurt. Daarom adviseren wij u voor dergelijke klussen een erkend installatiebedrijf in te schakelen.

Heeft u twijfels over de veiligheid van uw installaties? Informeer dan naar de mogelijkheden van een gas- en elektrakeuring, bij ons of bij uw energiebedrijf.

Investerings in de woning

Als u uw woning verbouwt, kan dat een aardige waardeverhoging opleveren. Daarom laten wij verbeteringen aan de woning apart taxeren. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden en voor 100% doorberekend in de terugkoop prijs. Zie het rekenvoorbeeld op pagina 2. Voorwaarde is wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd met de benodigde vergunningen en toestemmingen. Wij zullen hier bij de terugkoop om vragen, bewaart u de gegevens van een verbouwing dus goed. Overigens kan de waarde van uw woning dalen, als u onvoldoende onderhoud pleegt of onzorgvuldig omgaat met uw bezit.

Investerings in een appartement

Bij appartementen wordt alleen voor een investering in de woning 100% vergoed in de terugkoop prijs. Dus niet voor verbouwingen aan kozijnen, gevel of het dak. Deze onderdelen zijn immers eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

Leidt een investering tot een hogere terugkoop prijs?

Het bedrag dat u investeert in de verbouwing leidt nooit tot een even hoge waardestijging. De volgende eigenaar heeft niet precies dezelfde smaak als u en in de loop der tijd wordt een verbetering minder waard. Hoe duurzamer de investering en hoe minder onderhevig aan smaak, hoe hoger de waarde. Veel doe-het-zelf werk wordt door een volgende bewoner weer verwijderd. Bij de taxatie wordt alleen rekening gehouden met onroerende zaken.

Dat zijn zaken die 'aard- en nagelvast' aan de woning zitten. Vloerafwerking zoals tapijt en laminaat valt daar niet onder. Tegels, sanitair en keukenblokken weer wel. Bij een eengezinswoning kunnen aanbouwen en dakkapellen leiden tot een hogere prijs. Natuurlijk moeten deze verbeteringen degelijk zijn uitgevoerd en met de eventueel benodigde bouwvergunning.

De terugverkoop

De procedure

Bent u van plan te verhuizen? Laat ons dan per brief weten dat u de woning te koop aanbiedt. Wij zorgen voor de rest: een bouwtechnische opname, een taxatie, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Normaal gesproken gebeurt dit alles binnen drie maanden. Bij terugkoop zijn de 'kosten koper' voor ons.

Bezichtigingen en inspecties

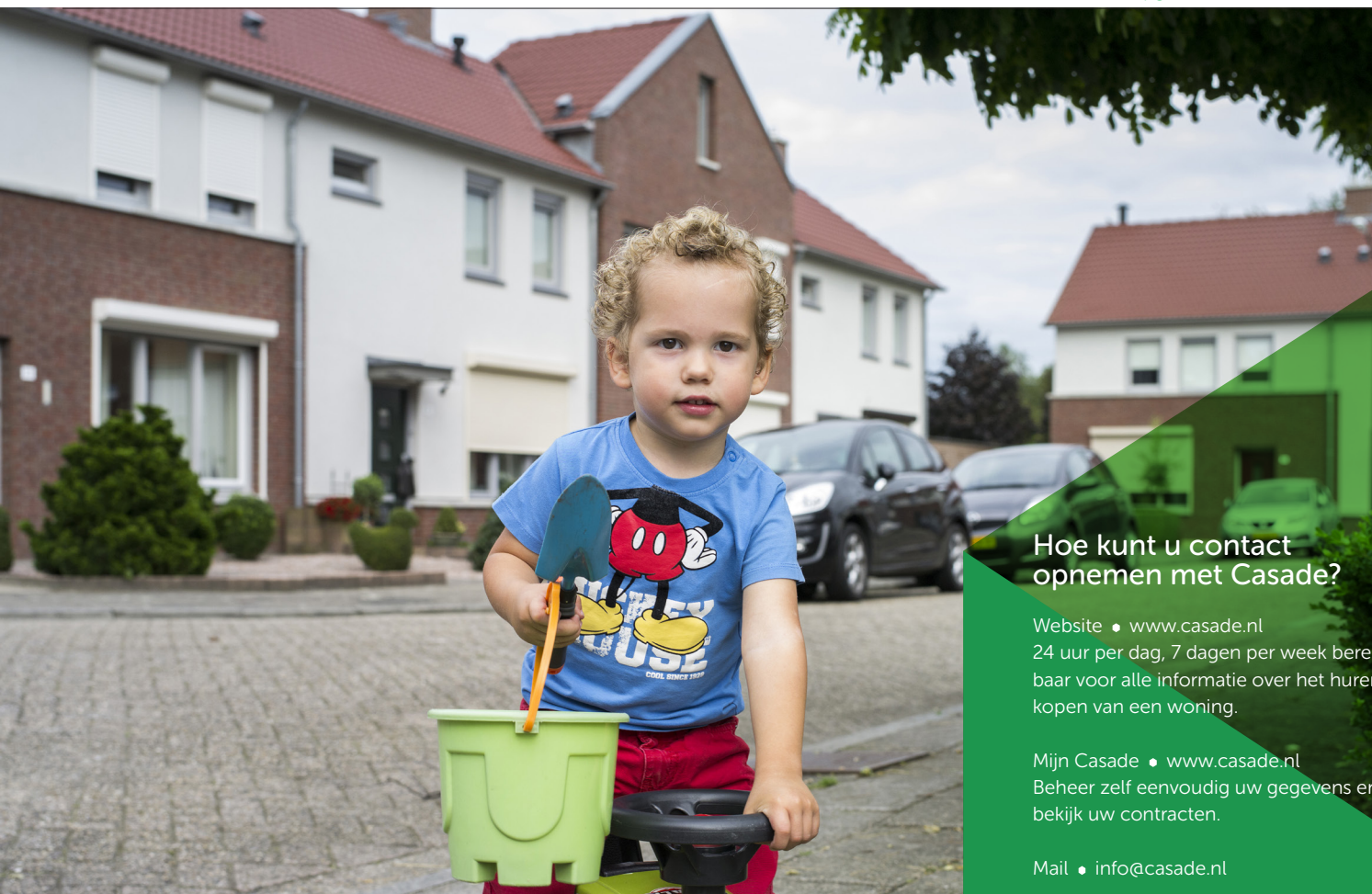
U moet er rekening mee houden dat uw woning een aantal keren bezocht wordt tijdens de terugkoopprocedure. Iemand van of namens Casade komt de staat van de woning beoordelen en bespreekt met u hoe u de woning moet opleveren. Een taxateur stelt de waarde van de woning vast. Dat doet hij ook voor uw investeringen in de woning. Wij adverteren de woning zodra de terugkoopovereenkomst is getekend. In overleg met u plannen we eventuele bezichtigingen met geïnteresseerde woningzoekenden. Tot slot zal vlak voor de overdracht de makelaar samen met u de woning inspecteren. Daarmee is alles rond voor de overdracht bij de notaris.

Oplevering van de woning

U levert de woning en tuin in goede staat, leeg en schoon op. Leeg wil ook zeggen dat alle roerende zaken weg zijn; zoals gordijnen, lamellen, laminaat en vloerbedekking. In sommige gevallen accepteren we duurzame zaken wel, zoals goed gelegd laminaat. Maak hierover vooraf afspraken met een van onze medewerkers. Zo komt u niet voor verrassingen te staan bij de eindinspectie.

Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid, of die zonder toestemming van de VvE (appartement) zijn uitgevoerd, moet u ongedaan maken.

"Bij waardevermeerdering van uw woning bouwt u vermogen op"



Geschillenregeling

Het kan gebeuren dat u het niet eens bent met de taxatie van de woning of van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Daarvoor bestaat een geschillenregeling. U wijst een taxateur aan, wij wijzen een taxateur aan en deze taxateurs benoemen samen een derde taxateur. Gezamenlijk stellen deze drie taxateurs de definitieve taxatiewaarde vast.

Hoe kunt u contact opnemen met Casade?

Website • www.casade.nl
24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar voor alle informatie over het huren of kopen van een woning.

Mijn Casade • www.casade.nl
Beheer zelf eenvoudig uw gegevens en bekijk uw contracten.

Mail • info@casade.nl

Telefoon • 0800 55 222 22 (gratis)

Wilt u bij ons langskomen?
Maak dan een afspraak. Zo kunnen we u beter en sneller helpen.

Ga naar www.casade.nl om online een afspraak te maken of bel gratis 0800 55 222 22. Kies zelf een tijdstip en locatie.

Woonpunten

- Dongen, Min. Goselinglaan 8
- Kaatsheuvel, Wijkpunt Pannenhoeve, Jacob Ruijsdaelstraat 14
- Waalwijk, Balade 1
- Waspik, Den Bolder, Schoolstraat 19



casade

www.kopenbijcasade.nl
info@casade.nl



Folders van Casade

Bij huren of kopen komt veel kijken. Daarom hebben wij een paar handige folders voor u. Kijk hiervoor op www.casade.nl.

Regelingen of regels kunnen tussentijds veranderen. Dat geldt ook voor genoemde bedragen. Aan de inhoud van deze brochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend