



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Leuke gezins-  
woning!



Kindvriendelijke wijk

Diepe op zuidwesten gelegen tuin

3 slaapkamers

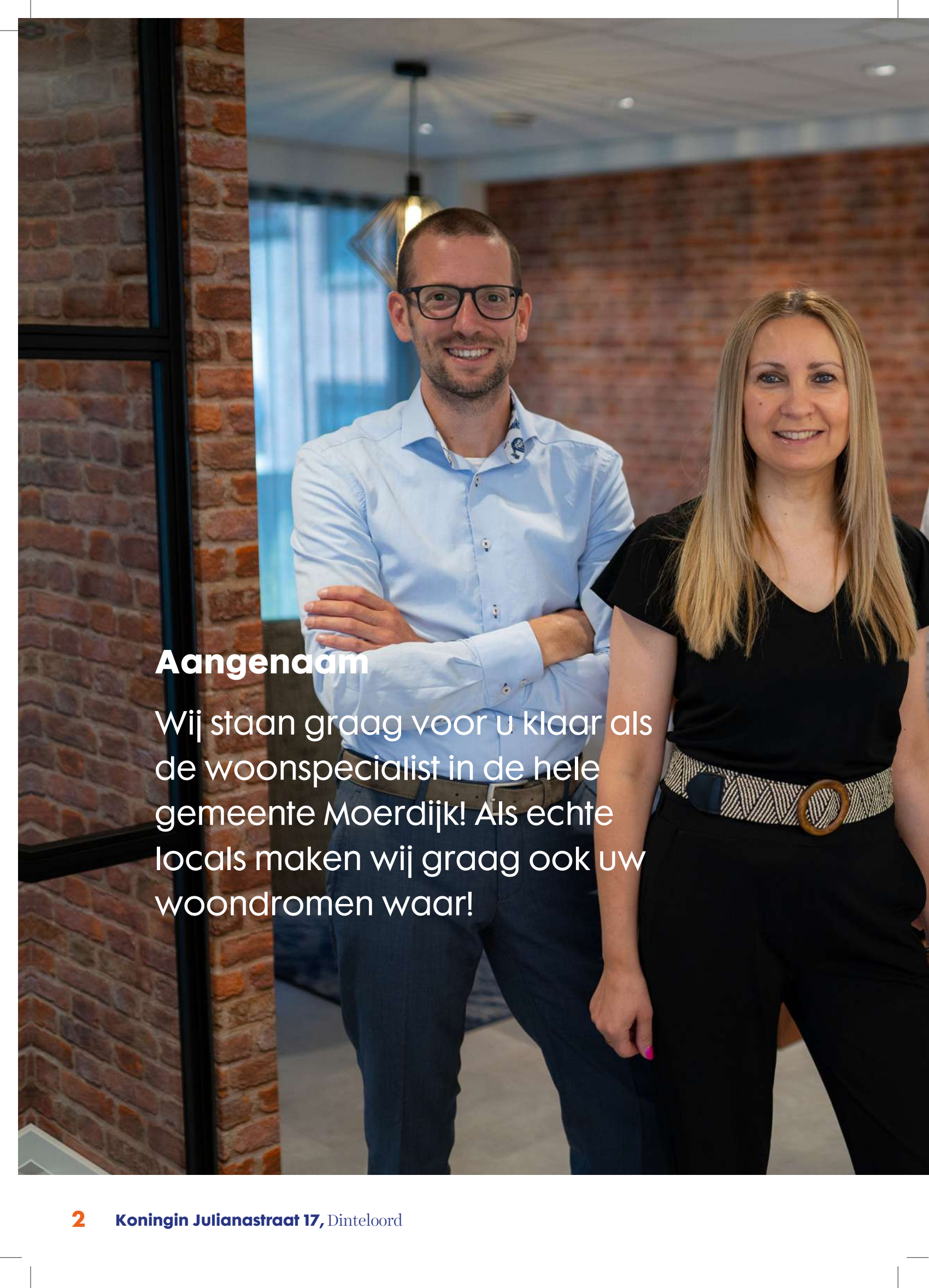
Groen energielabel B

**Koningin Julianastraat 17**

Dinteloord

Koopsom € 236.000 k.k.

kijk snel verder 

A man and a woman are standing in a modern office environment. The man, on the left, is wearing a light blue button-down shirt, dark trousers, and glasses, with his arms crossed. The woman, on the right, is wearing a black top, black trousers, and a wide, patterned belt with a large circular buckle. They are both smiling at the camera. The background features a brick wall and a large window with a black frame.

## Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!



Wij staan  
voor u  
klaar!

## Uw vertrouwde team

### Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

### Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

### Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.



Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

### Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



# binnenkijken

---

**Koningin Julianastraat 17**

Dinteloord

*Leuke gezinswoning in een  
kindvriendelijke wijk, met  
3 slaapkamers, een nette  
keuken en badkamer!*

kijk snel verder 

Een unieke 3D  
beleving van deze  
woning vindt u op  
onze website in  
het tabblad media  
onder virtuele tour.  
**Veel kijkplezier  
gewenst!**

*team Van Wensen.*





## In het kort

Wat een leuk straatje in Dinteloord! Dit is een leuke gezinswoning in een kindvriendelijke wijk. Verderop is er namelijk een basisschool en binnen 5 minuutjes lopen sta je in het centrum. Deze woning heeft een groen B-label en is gemoderniseerd. Verder beschikt de woning over betonnen vloeren op alle verdiepingen. Je hebt 3 slaapkamers, een nette keuken en badkamer. De tuin is maar liefst 13 meter diep en is gelegen op het zuidwesten wat betekent dat je hier tot laat kunt genieten van de zon.



# Kenmerken

## Object gegevens

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Soort             | Eengezinswoning              |
| Type              | Tussenwoning                 |
| Soort bouw        | Bestaande bouw               |
| Bouwjaar/-periode | 1979                         |
| Ligging           | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Schuur / berging  | Voorzien van elektra         |

## Maten object

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers      | 4                  |
| Inhoud             | 354 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 145 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 86 m <sup>2</sup>  |

## Energie & isolatie

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Energie label       | <b>B</b>                          |
| Isolatie            | Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming          | C.v.-ketel                        |
| Warmwater           | c.v.-ketel                        |
| Bouwjaar C.V. ketel | 2024                              |

## Tuingegevens

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Tuin                 | achtertuin |
| Tuin diepte / lengte | 1300 cm    |
| Tuin breedte         | 600 cm     |
| Ligging              | zuidwest   |
| Kwaliteit            | verzorgd   |



13 meter diepe  
achtertuin op het  
zuidwesten gelegen!

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met vernieuwde meterkast (6 groepen met dubbele aardlekschakelaar), betegelde toiletruimte met duoblok, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken.

### Woonkamer:

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR-glas. De laminaatvloer in eikenlook zorgt voor een warme uitstraling in de woonkamer.

### Keuken:

De dichte keuken heeft een praktische wandopstelling en is opvallend breed. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, diverse lades, koelkast en een combi-oven.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn van een mooi formaat, waarbij vooral de twee kamers aan de achterzijde lekker ruim zijn.

### Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een duoblok closet, een wastafel met spiegel en een douche.

### Tweede verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop ruimte. Dankzij de ruimte is dit een volwaardige verdieping waar gemakkelijk een slaapkamer te realiseren is. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de CV-ketel (Intergas HR combi, 2024).

### Tuin:

De tuin is 13 meter diep, ligt op het zuidwesten en is volledig betegeld. Je hebt hier vrijwel de hele dag zon. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping met betonpannen en een stenen berging die voorzien is van elektra. Via de poort aan de achterzijde heb je toegang tot meerdere parkeerplaatsen.

**Algemeen:**

- Betonnen vloeren op alle verdiepingen;
- Kunststof kozijnen met HR-glas aan zowel de voor- als achterzijde.
- de eigendomsoverdracht van deze woning zal plaatsvinden bij notariskantoor Markvliet Netwerk Notarissen te Fijnaart;
- de woning dient aangekocht te worden voor eigen gebruik. Speculatie of verhuur wordt uitgesloten in de koopovereenkomst;
- Het perceel dient nog ingemeten te worden. De huidige opgave vormt derhalve een schatting. Er zal geen verrekening plaatsvinden over de meer of minder vierkante meters. Opdracht en kosten voor inmeting komen voor rekening van koper.

**Koopgarant/verkoopprocedure:**

De regeling van KoopGarant is van toepassing. Hierbij hebben kopers een keuze uit een korting van 10-15 of 20% op de marktwaarde. De marktwaarde is 295.000,-. De geadverteerde prijs is gebaseerd op de maximale korting van 20%.

Er is een eis dat de woning in eerste instantie beschikbaar komt voor een doelgroep met een jaarinkomen dat gelijk is aan of lager dan 75.000,-. U kunt contact met ons opnemen voor een bezichtigingsafpraak en dan laten wij u de woning graag zien. Naar aanleiding van de bezichtiging komt er een inschrijvingstermijn. We starten met bezichtigingen met kandidaten welke vallen in doelgroep 1 en 2.



Mocht hier geen koper uit naar voren komen, dan starten we later met kandidaten in de doelgroepen 3 en 4.

Bij het beoordelen van de inschrijvingen zal uiteindelijk worden toegewezen aan de hand van de volgende criteria:

1. Huurder Woonkwartier woonachtig binnen de gemeente van de woning met passend inkomen en huurder van een sociale huurwoning welke vrijkomt
2. Huurder van een andere corporatie binnen de gemeente van de woning met passend inkomen en huurder van een sociale huurwoning welke vrijkomt
3. Overige kandidaat, met passend inkomen

4. Overige kandidaat, géén passend inkomen

Indien er grotere belangstelling is voor deze woning zullen afspraken ingepland worden op basis van de tijd van inschrijving. Alleen kandidaten die ook daadwerkelijk de woning hebben bezichtigd, kunnen meedoen met de loting. Bij meerdere kandidaten in 1 categorie vindt er een loting plaats.





## Entree

Hal met vernieuwde meterkast (6 groepen met dubbele aardlekschakelaar), betegelde toiletruimte met duoblok, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken.





## Woonkamer

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR-glas. De laminaatvloer in eikenlook zorgt voor een warme uitstraling in de woonkamer.







## Keuken

De dichte keuken heeft een praktische wandopstelling en is opvallend breed. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, diverse lades, koelkast en een combi-oven.





## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn van een mooi formaat, waarbij vooral de twee kamers aan de achterzijde lekker ruim zijn.











## Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een duoblok closet, een wastafel met spiegel en een douche.





## Tweede verdieping

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop ruimte. Dankzij de ruimte is dit een volwaardige verdieping waar gemakkelijk een slaapkamer te realiseren is. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de CV-ketel (Intergas HR combi, 2024).





## Tuin

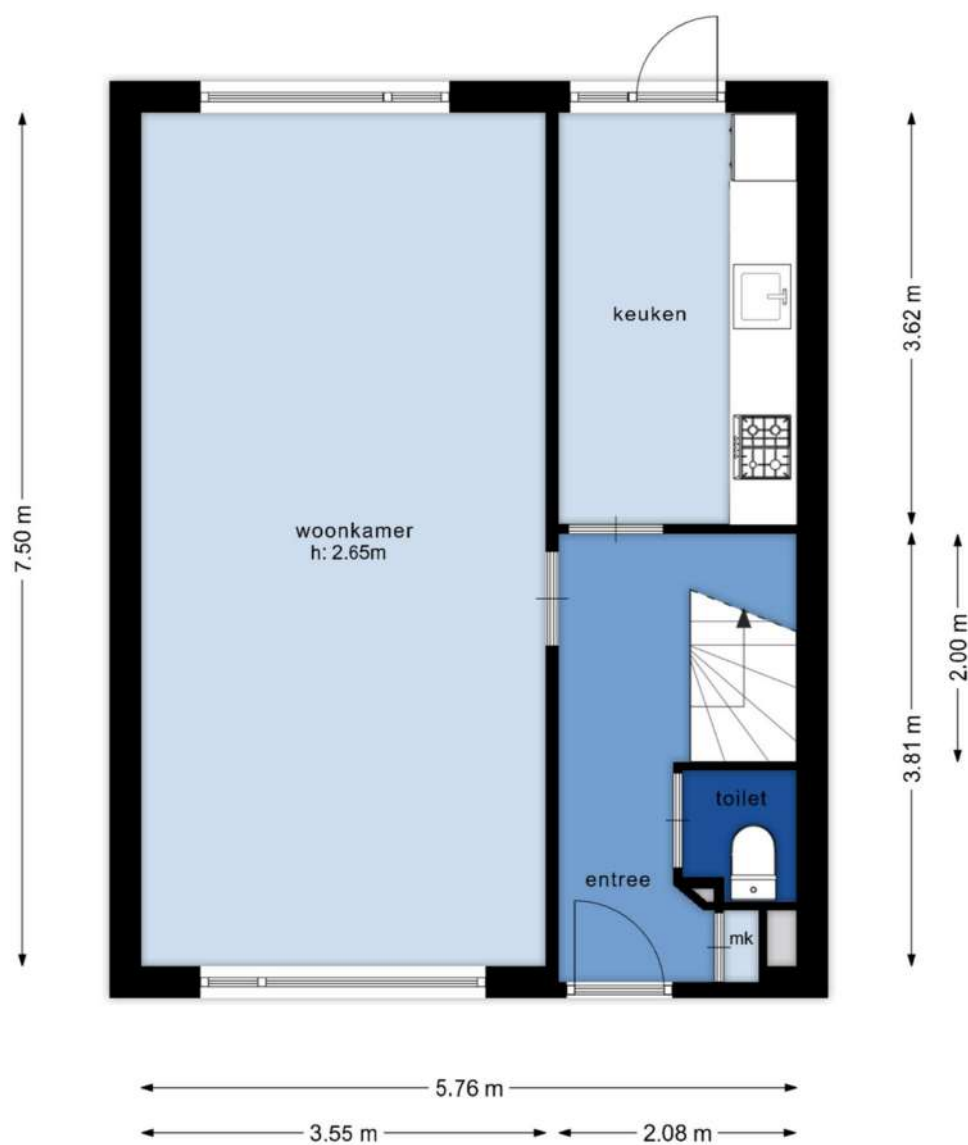
De tuin is 13 meter diep, ligt op het zuidwesten en is volledig betegeld. Je hebt hier vrijwel de hele dag zon. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping met betonpannen en een stenen berging die voorzien is van elektra. Via de poort aan de achterzijde heb je toegang tot meerdere parkeerplaatsen.







## Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

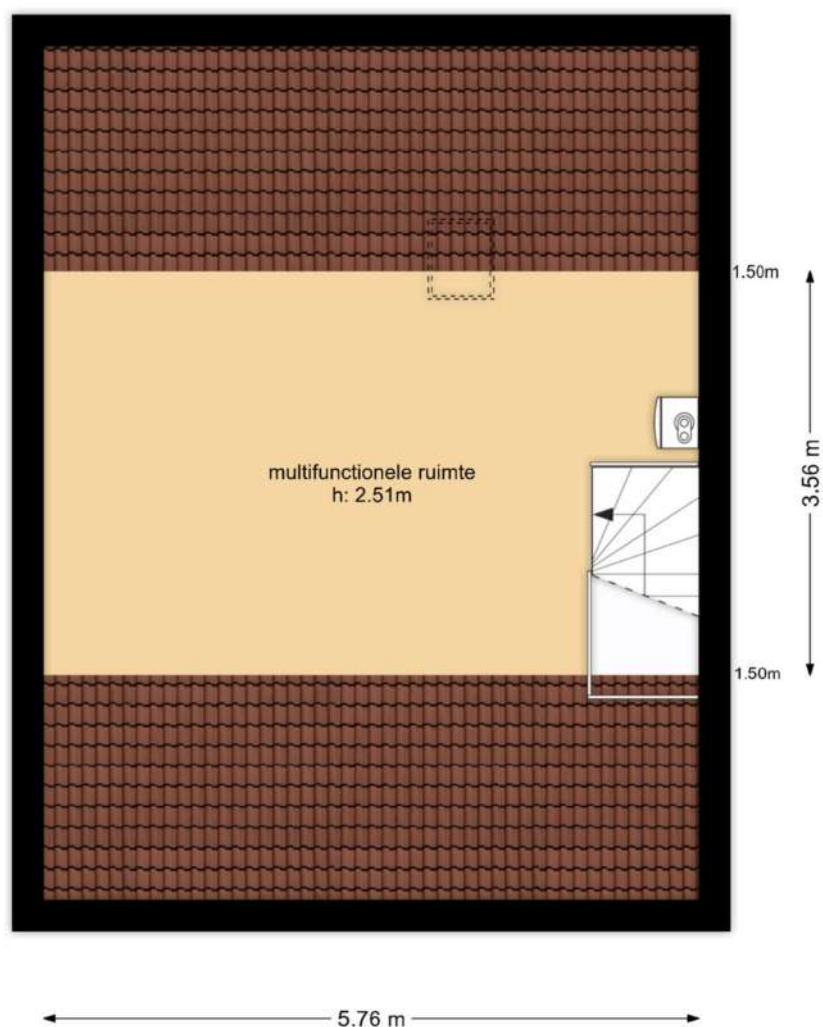
# Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

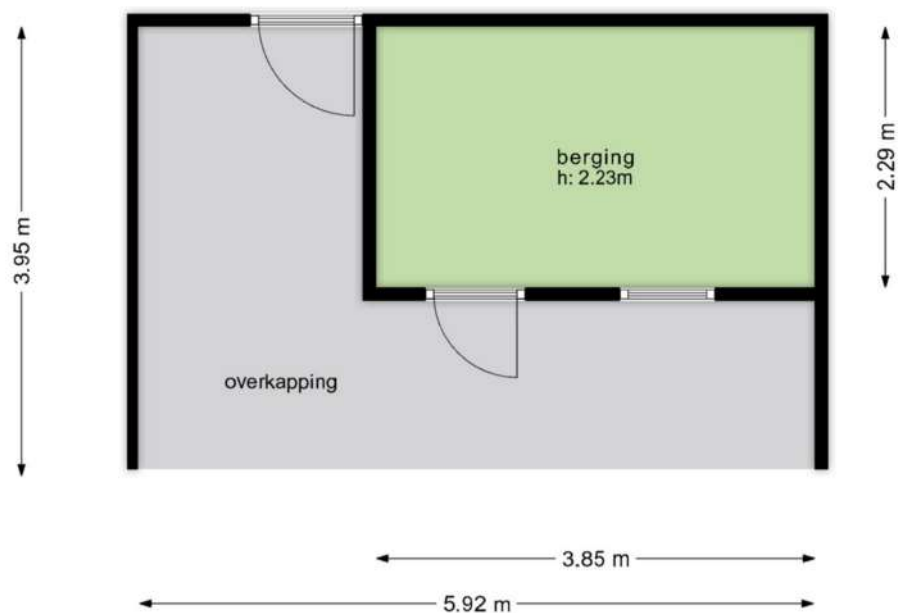


## Plattegrond 2e verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

# Plattegrond berging



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl



# Kadastrale kaart



# Locatie

## Koningin Julianastraat 17

4671 EE, Dinteloord

Noord-Brabant





# Wij staan voor u klaar. Dag in, dag uit.

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



9,4

9,0

Verkoper Wethouder  
Trompersstraat 3  
Alles goed en netjes geregeld. Er  
wordt snel gereageerd op  
vragen. We zouden hun zou  
weer als makelaar inschakelen.

10

Verkoper Pieter van  
Oldenborghlaan 41  
Wij zijn erg te spreken over van  
Wensen Makelaardij in Klundert.  
Komt al zijn afspraken na en is  
deskundig en hulpvaardig. In 1  
woord TOP.

10

Verkoper Hoogmade 17  
Het contact met de makelaar  
is heel fijn. Alles wordt voor je  
geregeld. Op iedere vraag  
heel snel antwoord. Ook het  
admini-stratieve personeel is  
heel goed. Kortom, een  
geweldige make-laar met  
een hele goede service.

Bekijk alle  
recensies en  
beoordelingen  
op **funda.nl**

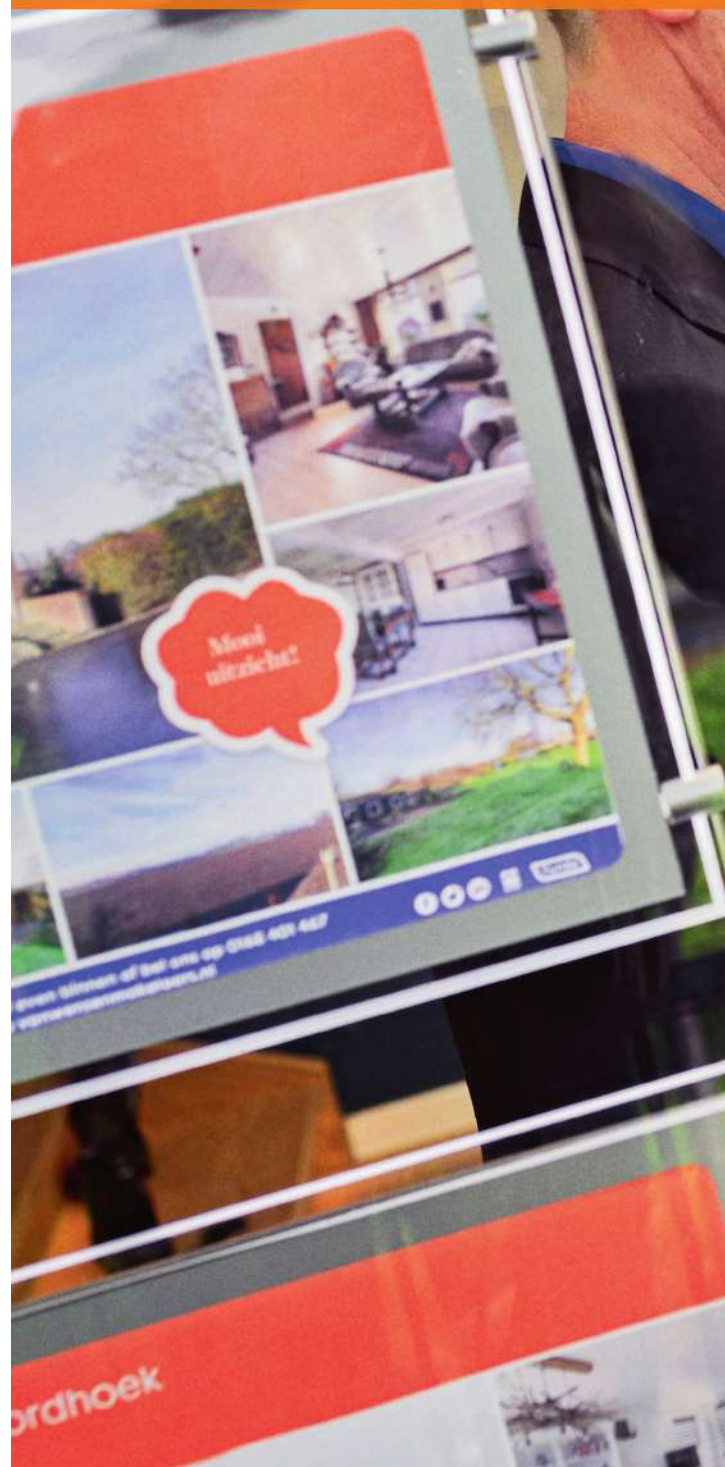
*eerlijk en oprecht*

# Bekijk jouw mogelijkheden

## Bereken je hypotheek

Bereid je voor op [rabobank.nl/hypotheek](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto:FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl)

*Kom maar op met de toekomst*



# Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop  
van verhuis-  
materiaal



Schilderen, raam- en  
vloerbekleding en  
andere klussen

## Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



OpMaat

Betaalbaar wonen  
voor iedereen



# KoopGarant

Een huis kopen voor een lagere prijs  
mét terugkoopgarantie

1 april 2025



In deze brochure vind je algemene informatie over het kopen en terugkopen van een KoopGarant-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de terugkoopprijs tot stand komen.

Sinds 2004 zijn er zo'n 40.000 woningen met KoopGarant verkocht door woningcorporaties en projectontwikkelaars. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat. De KoopGarant-regeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst.

**Deze brochure bestaat uit 3 delen:**

**Deel A – De kernpunten van KoopGarant**

We zetten hier in het kort op een rijtje wat KoopGarant is.

**Deel B – Rekenvoorbeelden**

Hier kun je zien hoe de prijs wordt bepaald bij de aankoop en hoe de terugkoopprijs wordt berekend.

**Deel C – KoopGarant stap voor stap**

In dit laatste deel leggen we uitgebreider uit hoe verschillende momenten verlopen. Wat komt er kijken bij aankoop en terugverkoop van je woning? Hoe vinden de taxaties plaats? Hoe worden de verschillende bedragen bepaald? Wat zijn de bijkomende kosten? Met welke documenten krijg je te maken?

In deze brochure geven we je algemene informatie over het kopen en terugverkoop van een KoopGarant-woning. Deze brochure is een verplichte bijlage bij de koopovereenkomst. De details van de KoopGarant-regeling vind je in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van deze brochure óf je wilt weten hoe de verkoop precies is geregeld bij de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je koopt, maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen je alle informatie verstrekken zodat je een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een KoopGarant-woning.



# Deel A

## De kernpunten van KoopGarant

---

KoopGarant is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopGarant koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopGarant.

Als je op termijn besluit te verhuizen, ben je er zeker van dat de corporatie, de ontwikkelaar of de gemeente (de aanbieder) de woning van je terugkoopt. Je ontvangt dan de koopprijs die je bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Dit houdt in dat bij de terugkoop de oorspronkelijke prijsverlaging wordt verrekend.

## Op hoofdlijnen werkt KoopGarant als volgt:

Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde doordat de aanbieder je een 'koperskorting' op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daarbij horen.

Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.

Wanneer je wilt verkopen, bied je de woning te koop aan bij de corporatie, ontwikkelaar of gemeente waarvan je oorspronkelijk hebt gekocht (de aanbieder). Deze aanbieder garandeert dat hij de woning binnen drie maanden van je terugkoopt. Je kunt de woning dus niet aan iemand anders verkopen.

Bij de terugkoop ontvang je een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De 'koperskorting' die je bij de aankoop hebt ontvangen, wordt hierdoor weer verrekend met de aanbieder. Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan is het waarde-effect van deze verbeteringen helemaal voor jou.

Bij de terugverkoop worden de taxatiekosten betaald door de aanbieder of door jou. Dat hangt er van af hoe de taxateur dan wordt aangewezen. De overige bijkomende kosten zijn voor de aanbieder die de woning van jou terugkoopt.



## Deel B

### Rekenvoorbeelden terugkoopprijs

Hieronder vind je drie rekenvoorbeelden van de berekening van de terugkoopprijs. In de voorbeelden is de prijsverlaging bij aankoop (de 'koperskorting') 30% en is ook het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 30%. Jouw aandeel bedraagt dan 70%.

Aan het eind van ieder rekenvoorbeeld zie je de terugkoopprijs die je ontvangt. Uit deze terugkoopprijs moet je nog wel de resterende hypotheekschuld aflossen.

#### KoopGarant rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

|                                                              |           |            |   |                  |
|--------------------------------------------------------------|-----------|------------|---|------------------|
| <b>KoopGarant-woning kopen</b>                               |           |            |   |                  |
| Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop                    |           |            |   | € 300.000        |
| Af: verstrekte koperskorting                                 |           | 30%        |   | € 90.000         |
| <b>Betaalde uitgifteprijs</b>                                |           |            |   | <b>€ 210.000</b> |
| <b>KoopGarant-woning terugverkopen</b>                       |           |            |   |                  |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen |           |            |   | € 310.000        |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen |           |            |   | € 300.000        |
| Waarde-effect verbeteringen                                  |           |            |   | € 10.000         |
| Waardeontwikkeling, te verdelen:                             |           | € 300.000  | - | € 300.000        |
|                                                              |           |            |   | € 0              |
| Deel waardestijging/daling voor jou                          |           | 70%        | x | € 0              |
|                                                              |           |            |   | € 0              |
| <b>Terugkoopprijs</b>                                        | € 210.000 | + € 10.000 | + | € 0              |
|                                                              |           |            |   | <b>€ 220.000</b> |



### KoopGarant rekenvoorbeeld waardestijging 20%

|                                                              |  |  |  |  |                                                  |
|--------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--------------------------------------------------|
| <b>KoopGarant-woning kopen</b>                               |  |  |  |  |                                                  |
| Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop                    |  |  |  |  | € 300.000                                        |
| Af: verstrekte koperskorting                                 |  |  |  |  | 30% € 90.000                                     |
| <b>Betaalde uitgifteprijs</b>                                |  |  |  |  | <b>€ 210.000</b>                                 |
|                                                              |  |  |  |  |                                                  |
| <b>KoopGarant-woning terugverkopen</b>                       |  |  |  |  |                                                  |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen |  |  |  |  | € 370.000                                        |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen |  |  |  |  | € 360.000                                        |
| Waarde-effect verbeteringen                                  |  |  |  |  | € 10.000                                         |
| Waardeontwikkeling, te verdelen:                             |  |  |  |  | € 360.000 - € 300.000 € 60.000                   |
| Deel waardestijging voor jou                                 |  |  |  |  | 70% x € 60.000 € 42.000                          |
| <b>Terugkoopprijs</b>                                        |  |  |  |  | <b>€ 210.000 + € 10.000 + € 42.000 € 262.000</b> |

### KoopGarant rekenvoorbeeld waardedaling 20%

|                                                              |  |  |  |  |                  |
|--------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------|
| <b>KoopGarant-woning kopen</b>                               |  |  |  |  |                  |
| Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop                    |  |  |  |  | € 300.000        |
| Af: verstrekte koperskorting                                 |  |  |  |  | 30% € 90.000     |
| <b>Betaalde uitgifteprijs</b>                                |  |  |  |  | <b>€ 210.000</b> |
| <b>KoopGarant-woning terugverkopen</b>                       |  |  |  |  |                  |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen |  |  |  |  | € 250.000        |
| Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen |  |  |  |  | € 240.000        |
| Waarde-effect verbeteringen                                  |  |  |  |  | € 10.000         |
| Waardeontwikkeling, te verdelen: € 240.000 - € 300.000       |  |  |  |  | € -60.000        |
| Deel waardedaling voor jou 70% x € -60.000                   |  |  |  |  | € 42.000         |
| <b>Terugkoopprijs</b> € 210.000 + € 10.000 + € -42.000       |  |  |  |  | <b>€ 178.000</b> |

In deze voorbeelden is het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling gelijk aan het percentage van de koperskorting. Wanneer je je woning vóór 2024 hebt gekocht, is de verhouding anders. Het aandeel van de aanbieder is dan 1,5 maal het percentage van de koperskorting, 45% dus in dit geval. Jouw aandeel is dan 55%. Dan vallen de rekenvoorbeelden iets anders uit.



# Deel C

## KoopGarant stap voor stap

---

### 1. De aankoop van een KoopGarant-woning

Wat is de koopprijs van een KoopGarant-woning? En hoe gaat de aankoop in zijn werk?

#### Koopprijs

Je kunt de KoopGarant-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De **prijsverlaging** heet in de contracten '**koperskorting**'.

Voordat de koopprijs van een KoopGarant-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning in opdracht van de aanbieder. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de **uitgifteprijs** genoemd.

De aanbieder bepaalt de hoogte van de koperskorting. Deze is minimaal 10%.

#### Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat jouw aandeel is in de ontwikkeling van de marktwaarde, wanneer je de woning terugverkoopt. Hoe de terugkoopprijs wordt vastgesteld, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht je jezelf in principe tot het kopen van de woning. Natuurlijk zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat je een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

#### Financiering

KoopGarant-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Je bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek bepaal je zelf. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden. Bij veel aanbieders moet je de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)). Op deze manier is jouw hypotheek gegarandeerd afgestemd op je persoonlijke situatie. Bovendien betaal je een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer je onverhoopt en buiten jouw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met jou naar een goede oplossing.



### **Vrij op naam (v.o.n.) en kosten koper (k.k.)**

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt dan wordt de woning meestal 'vrij op naam' aangeboden. Dit betekent dat de aanbieder de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt: de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

Wanneer je een bestaande woning koopt, betaal je als koper de 'kosten koper': de notariskosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de 'startersvrijstelling' in aanmerking komt en daarop een beroep doet, betaal je geen overdrachtsbelasting.

De kosten van de financiering komen altijd voor jouw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notariskosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

### **Overdracht**

Nadat je de financiering hebt geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je tekent dan samen met de aanbieder de 'akte vestiging erfpacht'.

### **Erfpacht**

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de terugkoopgarantie geregeld en alles daaromheen, zoals de taxatie en hoe de terugkoop verloopt. De terugkoopgarantie is verankerd door erfpacht, waardoor je de woning niet aan andere partijen kunt aanbieden.

In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de aanbieder uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) is afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de verkoopprijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.

### **Samenwonen? Uit elkaar?**

Het kan zijn dat je alleen hebt gekocht, maar dat je na een tijdje wil dat de woning ook op naam komt van je partner. Of je hebt met z'n tweeën gekocht, gaat uit elkaar en één van de twee wil blijven wonen. Wanneer je dit soort zaken wil regelen, gaat dat via de notaris. Je hebt voor deze wijzigingen wel schriftelijke toestemming nodig van de aanbieder. Neem dus bijtijds contact op met de aanbieder.



## 2. Terugkoopgarantie en aanbiedingsplicht

Als je eigenaar bent van een KoopGarant-woning komt er een moment dat je de woning wilt verkopen. Je moet deze dan terugverkopen aan de aanbieder: de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. De aanbieder garandeert dat hij in principe binnen drie maanden de woning van je terugkoopt.

Soms is het ook mogelijk om KoopGarant tussentijds af te kopen en het volledig eigendom van jouw woning te verkrijgen. Informeer hiernaar bij de aanbieder.

De woning wordt eerst getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Ook stelt de taxateur het waarde-effect vast van de verbeteringen die je zelf hebt aangebracht. Je sluit daarna met de aanbieder een 'terugkoopovereenkomst'. Hierin ligt voor beide partijen vast hoe de terugkoop verloopt en welke terugkoopprijs je ontvangt.

Tenslotte vindt bij de notaris de juridische levering en de betaling van de terugkooprijs plaats. Daarna is de aanbieder weer eigenaar van de woning.

### Aanwijzing taxateur en kosten

Aan het begin van de procedure vindt een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Kies je een taxateur uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt de aanbieder de kosten van de taxatie. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten.

Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatie-opdracht aan deze taxateur.

### Verbeteringen

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. De waardetoeename als gevolg van de verbeteringen is 100% voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden in Deel B.

### Geschillenregeling

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.



## Terugkoopprijs

Wanneer je de woning terugverkoopt, ontvang je van de aanbieder een **terugkoopprijs**. Deze terugkoopprijs bestaat uit de oorspronkelijke koopprijs ('uitgifteprijs'), plus het volledige waarde-effect van de verbeteringen, plus of min een aandeel in de overige waardeontwikkeling van de woning<sup>1</sup>. Hoe deze waardedeling gaat, beschrijven we hierna. In Deel B tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de terugkoopprijs.

## Verdeling waardeontwikkeling

Als onderdeel van de terugkoopprijs is jouw deel van de waardeontwikkeling meegenomen. Dit geldt bij waardestijging én bij om waardedaling. De rest van de waardeontwikkeling is voor de aanbieder.

Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

## De kosten bij terugkoop

Het kan zijn dat je (een deel van) de taxatiekosten betaalt, zoals hierboven is beschreven. Daarnaast is mogelijk dat de aanbieder bij de terugkoop een vergoeding aan je in rekening brengt voor de kosten die hij maakt in verband met de terugkoop. Deze vergoeding is dan maximaal 1% van de terugkoopprijs. Als de aanbieder van deze mogelijkheid gebruik maakt, zie je dat al in de koopovereenkomst bij de aankoop van de woning.

## Bij de notaris: de juridische levering en de aflossing van de hypotheek

Tenslotte vinden de juridische leveringen en de betalingen plaats in één zitting bij de notaris. Jij ontvangt dan de terugkoopprijs. Zie ook onderaan in de rekenvoorbeelden in Deel B, bij 'Terugkoopprijs'.

Uit deze opbrengt moet je natuurlijk eerst nog de resterende hypotheekschuld aflossen. Dit verzorgt de notaris ook.

Het kan zijn dat je opbrengst niet voldoende is om de restschuld af te lossen. Dat is hetzelfde als wanneer je een woning zonder KoopGarant zou hebben gekocht. Wanneer je gefinancierd hebt met NHG en er bijzondere omstandigheden zijn waardoor je moet verkopen (bijvoorbeeld werkloosheid, scheiding) waarbij je buiten jouw schuld een restschuld overhoudt, dan scheldt de NHG je restschuld doorgaans kwijt. Wanneer dit niet het geval is, dan kan een restschuld een belemmering zijn om te verkopen.

## Naar een volgende koopwoning?

Na de aflossing van de restschuld houd je meestal een bedrag over uit de terugverkoop van je KoopGarant-woning.

<sup>1</sup> De exacte regels over de bepaling van de KoopGarant-prijs (uitgifteprijs) en de terugkoopprijs zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Bovendien zijn in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.



Wanneer je een volgende woning koopt, dan wil je vaak een stap maken: bijvoorbeeld naar een grotere woning, of van een appartement naar een eengezinswoning. Deze woning is meestal duurder dan de KoopGarant-woning die je terugverkoopt. Het bedrag dat je overhoudt van de terugverkoop van de KoopGarant-woning is dan mogelijk niet altijd voldoende om die volgende stap te maken. Je hebt dan ook meestal een hoger inkomen nodig, zodat je voldoende kunt lenen voor die volgende woning. Is je inkomen niet genoeg gestegen of heb je geen extra eigen geld achter de hand, dan kan het moeilijk zijn om een volgende stap op de koopmarkt te zetten.



## Meer weten?

Heb je nog vragen over de inhoud van deze brochure? Wil je meer weten over hoe de verkoop precies is geregeld bij de projectontwikkelaar, woningcorporatie of gemeente waarvan je koopt? Maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Voor meer informatie kun je ook kijken op de website van OpMaat:  
<https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant/>.

*Klant-  
tevredenheid,  
dat is waar het  
bij ons om gaat!*





# van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement? Een ruim familiehuis in een kindvriendelijke wijk? Of juist een toegankelijke woning met alle voorzieningen in de buurt. Deel je woonwensen met ons en ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu, en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies



Mogen wij  
óók uw  
makelaar  
zijn?

**Verkocht**



**van wensen  
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.  
Zevenbergsepoort 3  
4791 AD Klundert  
☎ 0168 401 467  
✉ [info@vanwensenmakelaars.nl](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen