



**Kopen Met
Vergoedingsregeling**



SCHONDERBEEK

Willem 3

Kopen Met Vergoedingsregeling

In het project Willem 3 te Amersfoort

Koper 1	
Koper 2	-
Project	Willem 3
Bouwnummer	2
Marktwaarde	€425.000,00
Korting (De Vergoeding)	€ 25.500,00
Koopsom V.O.N.	€399.500,00

Bijsluiter:

In deze bijsluiter leest u op hoofdlijnen wat de regeling Kopen Met Vergoedingsregeling voor u inhoudt. De volledige uitwerking van de regeling wordt vast gelegd in de Overeenkomst Kopen Met Vergoedingsregeling.

SCHONDERBEEK

Schoonderbeek BV
Bouw- en Aannemingsbedrijf
Computerweg 16
3821 AB Amersfoort



Kopen Met Vergoedingsregeling



SCH  **ONDERBEEK**

Willem 3

Wat houdt "Kopen met Vergoedingsregeling" in?

Koper koopt een woning van Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. met een korting door een koopsom te betalen van €399.500,00 vrij op naam terwijl de woning een hogere marktwaarde heeft. Deze marktwaarde is vast gesteld aan de hand van de verkoopprijzen welke zijn gehanteerd bij de start verkoop van bouwplan. De korting, hierna aangeduid als de "vergoeding", is koper onder voorwaarden verschuldigd aan Schoonderbeek.

Wanneer dient de vergoeding te worden terug betaald?

De vergoeding is uitsluitend door Koper aan Schoonderbeek verschuldigd bij gehele of gedeeltelijke verkoop van de woning. Onder verkopen wordt verstaan: verkopen, schenken, in betaling geven, ruilen, inbreng in een onderneming, of onder welke benaming dan ook de woning in zijn geheel of gedeeltelijk in gebruik geven aan iemand anders dan koper zelf. Koper mag op ieder moment besluiten de vergoeding vrijwillig aan Schoonderbeek terug te betalen. Daar zijn verder geen kosten aan verbonden.

Hoe zit dat bij relatiebeëindiging?

Indien de woning is gaan behoren tot een gemeenschappelijke eigendom van meerdere Kopers en in verband met een (echt)scheiding wordt toegedeeld aan één van hen, waarbij de verkrijger in de woning blijft wonen. Dan wordt de betreffende verdeling te dezen niet als een verkoop beschouwd als hiervoor bedoeld. Pas wanneer de verkrijger de woning alsnog geheel of gedeeltelijk verkoopt aan een derde is de verkrijger de vergoeding verschuldigd aan Schoonderbeek.

Hoe zit dat bij overlijden?

Bij overlijden van Koper zijn de erfgenamen van Koper de vergoeding verschuldigd tenzij de woning is gaan behoren tot een gemeenschappelijke eigendom van meerdere Kopers en in verband met een overlijden van één van bedoelde Kopers wordt toegedeeld aan de langstlevende mede-Koper, waarbij deze in de woning blijft wonen. Dan wordt de betreffende verkrijging niet als een verkoop beschouwd als hiervoor bedoeld. Pas wanneer de verkrijger de woning alsnog geheel of gedeeltelijk verkoopt aan een derde is de verkrijger de vergoeding verschuldigd aan Schoonderbeek.

Moet de vergoeding altijd volledig worden voldaan?

Nee, de Koper is bij het verkopen van de woning de vergoeding uitsluitend verschuldigd voor zover de netto-verkoopopbrengst van de woning hiertoe toereikend is. Koper hoeft, wanneer de netto-verkoopopbrengst lager is dan de vergoeding, niet met eigen middelen verder bij te dragen.

Wat wordt verstaan onder de netto-verkoopopbrengst?

Onder de netto-verkoopopbrengst wordt verstaan het verschil tussen de koopprijs die Koper van de nieuwe Koper ontvangt, en het totaal bedrag van:

- de overeengekomen koopprijs ad €399.500,00;
- vermeerderd met de gemaakte kosten in verband met de verkoop zoals bijvoorbeeld de kosten van de verkopend makelaar en/of de kosten voor een taxatierapport; en
- vermeerderd met de kosten van door Koper aangebrachte verbeteringen, die hebben gezorgd voor een waardevermeerdering van de woning. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen uitsluitend de kosten van meerwerk bouwer, keuken, badkamer en toilet. Deze kosten moet koper kunnen aantonen met facturen of een gevalideerd taxatierapport.



Kopen Met Vergoedingsregeling



SCH  **NDERBEEK**

Willem 3

Mag Koper de woning zelf verkopen?

Als Koper verwacht dat bij verkoop de netto-verkoopopbrengst voldoende zal zijn om om de vergoeding volledig terug te betalen mag Koper de woning zelf verkopen. Schoonderbeek moet wel toestemming geven voor de definitieve verkoop. Als Koper verwacht of kan verwachten dat bij verkoop de netto-verkoopopbrengst niet voldoende zal zijn om de gehele vergoeding te voldoen, dan is Koper verplicht de woning eerst aan te bieden aan Schoonderbeek. Schoonderbeek heeft daarmee het eerste recht van koop.

Hoe wordt de marktwaarde bepaald indien de woning door Koper moet worden aangeboden aan Schoonderbeek?

De marktwaarde zal op basis van een door een onafhankelijk gecertificeerde taxateur uitgebracht taxatierapport worden vast gesteld. De kosten van bedoeld taxatierapport zijn voor Schoonderbeek. Indien de taxateur wordt benoemd door Schoonderbeek en Koper samen betalen beide partijen de helft van de kosten voor de taxatie.

Wat als Koper of Schoonderbeek het niet eens zijn met de vast gestelde marktwaarde?

Indien Koper of Schoonderbeek het niet eens zijn met de vastgestelde waarden in bedoeld taxatierapport moet hij of zij dat binnen twee weken na ontvangst van dat rapport schriftelijk kenbaar maken. Indien Koper en Schoonderbeek het na overleg niet eens kunnen worden over de te hanteren waarden zal het geschil bij wijze van arbitrage worden beslecht door drie taxateurs van wie één benoemd wordt door Koper, één door Schoonderbeek en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Deze drie Taxateurs dienen werkzaam te zijn in het betreffende woningmarktgebied en mogen niet eerder bij de betreffende verkoop betrokken zijn geweest. De waardevaststelling door bedoelde drie taxateurs is voor beide partijen bindend. Koper en Schoonderbeek betalen beide de helft van de kosten van de drie taxateurs

Welke voorwaarden gelden er nog meer?

Schoonderbeek heeft een financieel belang bij een netto-verkoopopbrengst welke voldoende is om de vergoeding volledig te kunnen ontvangen, daarom mag Koper niet zonder toestemming van Schoonderbeek:

- a. Het hypotheekrecht hoger in laten schrijven voor een hoger bedrag dan de eventueel door Koper aan te gane lening welke nodig is voor de door Koper benodigde financiering van de initiële koopprijs (vrij op naam) inclusief de aanneemsom, eventueel meerwerk en bijkomende kosten;
- b. de woning geheel of gedeeltelijk verkopen;
- c. de woning toedelen aan een initiële mede-Koper;

Bij overtreding van dit verbod is Koper aan Schoonderbeek een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd.

Hoe wordt de vergoedingsregeling vast gelegd?

De regeling wordt vast gelegd in het document "Kopen Met Vergoedingsregeling" welk document onlosmakelijk is verbonden met de Koop/Aanneemovereenkomst. Koper gaat met het tekenen van dit document akkoord met de vergoedingsregeling en verklaart met het ondertekenen tevens deze bijsluiter te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben kunnen nemen.



Kopen Met Vergoedingsregeling



Willem 3

Rekenvoorbeelden in uw situatie

Uw initiele koopsom	€ 399.500,00
Uw initiele marktwaarde	€ 425.000,00
Uw korting ("vergoeding")	€ 25.500,00
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen	€ 20.000,00

Voorbeeld 1: Netto- verkoopopbrengst voldoende om de vergoeding volledig terug te betalen

De woning mag bij deze waarde door koper worden verkocht

Koopsom bij Verkoop		€ 485.000,00
Initiele koopsom	€ 399.500,00	
1,5% verkoopkosten	€ 7.275,00	
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen	€ 20.000,00	
	↳	€ 426.775,00
Netto-Verkoopopbrengst		€ 58.225,00
Terug te betalen "vergoeding" aan Schoonderbeek		€ 25.500,00
Resteert voor koper		€ 32.725,00

Voorbeeld 2: Netto- verkoopopbrengst onvoldoende om de vergoeding volledig terug te betalen

Schoonderbeek heeft bij deze vast gestelde waarde het 1e recht van koop

Vast gestelde waarde bij verkoop aan Schoonderbeek		€ 450.000,00
Initiele koopsom	€ 399.500,00	
1,5% verkoopkosten	€ 6.750,00	
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen	€ 20.000,00	
	↳	€ 426.250,00
Netto-Verkoopopbrengst		€ 23.750,00
Terug te betalen "vergoeding" aan Schoonderbeek		€ 25.500,00
Resteert te betalen door koper		€ 1.750,00
Kwijtschelding door Schoonderbeek		€ 1.750,00
Resteert voor koper		€ -

Voorbeeld 3: Netto- verkoopopbrengst onvoldoende om de vergoeding terug te kunnen betalen

Schoonderbeek heeft bij deze vast gestelde waarde het 1e recht van koop

Vast gestelde waarde bij verkoop aan Schoonderbeek		€ 415.000,00
Initiele koopsom	€ 399.500,00	
1,5% verkoopkosten	€ 6.225,00	
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen	€ 20.000,00	
	↳	€ 425.725,00
Netto-Verkoopopbrengst		€ -10.725,00
Terug te betalen "vergoeding" aan Schoonderbeek		€ 25.500,00
Kwijtschelding door Schoonderbeek		€ 25.500,00
Resteert voor koper		€ -