

## Voorwaarden en procedure

Hieronder geven wij u een korte omschrijving en uitleg van de voorwaarden waaraan uw woning moet voldoen bij een terugkoop.

### Taxatie van uw woning

Om de terugkoopprijs van uw woning te kunnen bepalen wordt de marktwaarde van uw woning vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. De taxateur kan op de volgende twee manieren aangewezen worden:

1. U kiest een taxateur uit het bijgevoegde overzicht van de door ons geselecteerde taxateurs. De kosten van de taxatie zijn voor rekening van de Sleutels. Besluit u echter na het opstellen van het taxatierapport om de terugkoop niet door te laten gaan, dan komen de kosten van het rapport en administratiekosten voor uw rekening. Deze kosten zijn € 500,- inclusief BTW. Hiervoor ontvangt u van ons een rekening.
2. U kiest zelf een andere taxateur. De kosten van de taxatie komen dan volledig voor uw rekening.

### Eisen aan taxateur

Er gelden een aantal eisen aan de taxateur, ongeacht of u een taxateur uit het overzicht kiest of zelf een taxateur aanwijst.

1. De taxateur moet onafhankelijk zijn. Dit betekent onder meer dat de taxateur de afgelopen 2 jaar (d.w.z. de laatste 2 jaar voorafgaand aan uw aanbod tot terugkoop) niet betrokken is geweest bij de woning, als taxateur, makelaar of anderszins. Dit geldt ook voor het bedrijf waarvoor de taxateur werkt.
2. Als u een taxateur naar eigen keuze aanwijst, is het mogelijk dat de Sleutels deze taxateur afwijst omdat deze taxateur de afgelopen 2 jaar betrokken is geweest bij de verkoop van uw woning. U wijst dan een andere taxateur aan.
3. Wanneer een taxateur langer dan 2 jaar geleden, als taxateur, makelaar of anderszins, betrokken was bij de verkoop of de financiering van de uw woning, mag hij wel taxeren. De voorwaarde is dan dat u door ondertekening van het bijgevoegde keuzeformulier verklaart dat u op de hoogte bent van deze eerdere betrokkenheid van de taxateur en geen bezwaar heeft tegen de taxatie door deze taxateur.
4. De afstand hemelsbreed tussen uw woning en het vestigingsadres van de taxateur is minder dan 10 kilometer<sup>1</sup>.
5. De taxateur moet het rapport laten valideren door een erkend validatie-instituut.

### Keuzeformulier

Op het keuzeformulier kunt u uw keuze aangeven. Kiest u een taxateur die niet op het overzicht van de geselecteerde taxateurs staat? Geeft u dan op het formulier aan welk tarief u met de taxateur hebt afgesproken. Uw taxateur kan zijn nota naar ons opsturen. Wij betalen de nota en brengen de taxatiekosten bij u in rekening.

### Opdracht aan de taxateur

Wij verstrekken vervolgens opdracht aan de door u aangewezen taxateur. De taxateur neemt dan contact met u op voor het maken van een afspraak voor de taxatie van uw woning.

### Aanbod

U ontvangt binnen circa twee weken nadat de taxatie is uitgevoerd van ons het taxatierapport en de terugkooprijksberekening. Uiteraard bestaat voor zowel u als ons de mogelijkheid –indien u of wij het niet eens zijn met de getaxeerde marktwaarde– om een beroep op de geschillenregeling<sup>2</sup>. te doen. De geschillenregeling houdt in dat zowel u als wij een taxateur kiezen. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan.

---

<sup>1</sup>

Deze drie taxateurs mogen niet eerder bij de aankoop of terugverkoop van de woning betrokken zijn geweest. Met zijn drieën -tegelijkertijd- taxeren de taxateurs vervolgens uw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor zowel u als voor ons. Houd er wel rekening mee dat door het inroepen van de geschillenregeling de periode van drie maanden verlengd wordt. Daarnaast kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. De kosten van de geschillenregeling worden tussen u en ons gedeeld, ongeacht welke partij een beroep op de geschillenregeling doet.

<sup>2</sup> De geschillenregeling die we hier beschrijven, geldt in alle gevallen. Wanneer u een woning hebt gekocht waarbij de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016 van toepassing zijn, hebt u de keuze: De waarde wordt vastgesteld door drie taxateurs, of u legt het geschil voor aan de rechter.

### **Keuring**

Voordat de woning getaxeerd wordt, wordt de woning technisch en bouwkundig gekeurd. De keurder voert een keuring voor gas, elektra en water uit in uw woning. Het keuringsrapport wordt aan de taxerende makelaar verstrekt.

### **Energielabel**

Bij verkoop bent u verplicht een definitief energielabel (EPA label) te verstrekken. U heeft begin 2015 een voorlopig energielabel ontvangen van de Rijksoverheid. U kunt dit label zelf online omzetten in een definitief label. Voor informatie verwijs ik u naar de website [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl). Als er geen label wordt verstrekt bij de verkoop riskeert u een boete van de Rijksoverheid. Overleg eerst even met de makelaar van de Sleutels of de Sleutels niet al in het bezit is van een geldig energielabel. Dan hoeft u geen nieuw label aan te vragen.

### **Tekenen terugkoopovereenkomst**

Als alle hierboven genoemde stappen zijn uitgevoerd, ontvangt u van ons een aanbieding. Deze aanbieding bestaat uit:

- de aanbiedingsbrief;
- de terugkoopberekening (in tweevoud);
- een kopie van het taxatierapport.

U stuurt één terugkoopberekening binnen 10 dagen getekend terug. De notaris krijgt vervolgens de opdracht om de koopakte op te maken. Voor ondertekening van de koopakte nemen wij contact met u op. Vervolgens sturen wij de ondertekende koopakte naar de notaris. Tot slot zorgt de notaris voor verdere afhandeling.

### **Aflossen hypotheek, restschuld en Nationale Hypotheek Garantie**

De terugkoop van de woning kan alleen doorgaan als u uw woning vrij van hypotheek, beslag en van enig gebruiksrecht kunt opleveren. Dit houdt o.a. in dat u in ieder geval uw hypotheeklening moet kunnen aflossen. Op het moment van terugkoop verrekent de notaris het verschil in waarde van de woning. Als u uw woning verkoopt en er ontstaat een verlies, dan heeft u een restschuld. U heeft de woning aangekocht met Nationale Hypotheek Garantie. Onder bepaalde voorwaarden kan de NHG de restschuld kwijtschelden. Daarom is het belangrijk dat u er op let dat u voldoet aan alle voorwaarden die hiervoor gesteld zijn! NHG kijkt hiernaar op het moment dat zij een verliesdeclaratie van uw hypotheekverstrekker krijgen en moeten beoordelen of u voor kwijtschelding in aanmerking komt. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de website van Stichting Nationale Hypotheek Garantie.