

thuis

Vrije verkoopwoning



Inhoud

1	U koopt een vrije verkoopwoning bij 'thuis: wat betekent dit?	4
	Wie kan een vrije verkoopwoning kopen?	4
	Vraagprijs	4
	Bieden in onderhandeling	5
	Hoe komt de koop tot stand	5
	Voraf bouwkundige keuring	5
	Zelf uw woning verbouwen	5
	Zelf in de woning wonen	5
	Doorverkoop	5
2	Hoe gaat het kopen in zijn werk?	6
	De koopovereenkomst	6
	Wettelijke bedenktijd	6
	Ontbindende voorwaarden	6
	Geen passende financiering?	6
	De overdracht	6
3	Hoe zorgt u voor de juiste financiering?	8
	Hypotheek nemen en aflossen	8
	Nationale hypotheek garantie verplicht?	8
4	Meer weten of inschrijven?	9
5	Aanvullende informatie: Wat komt er nog meer kijken bij het (ver)kopen?	10
	Kopen algemeen	10
	Kopen bestaande woning	10
	Kopen nieuwbouw woning	10

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunnen aan de inhoud van deze uitgave geen rechten worden ontleend.



Wist u dat u bij **'thuis** behalve een woning kunt huren, ook een woning kunt kopen? Het kan gaan om nieuwbouw maar ook om bestaande woningen. Een deel van ons aanbod betreft vrije verkoop, waarbij de verkoopprijs op hetzelfde niveau ligt als bij vergelijkbare woningen op de lokale woningmarkt. Daarnaast kunt u een woning bij ons kopen waarbij u profiteert van een aanzienlijke korting of een uitgestelde betaling. Deze producten worden in de brochures Koopgarant en Kopen naar Wens uitgebreid toegelicht. In deze brochure wordt het kopen van een woning zonder regeling uitgelegd. Wij noemen dit vrije verkoop.

U koopt een vrije verkoopwoning bij 'thuis: wat betekent dit voor u?

Omdat het kopen van een woning voor de meesten van ons geen regelmatig terugkerende activiteit is, vindt Woonstichting 'thuis het belangrijk u zo goed mogelijk te informeren. In deze brochure zetten wij voor u de belangrijkste informatie op een rijtje. Heeft u nog meer vragen, stel ze gerust!

Wie kan een woning kopen?

Iedereen die op zoek is naar een woning voor zichzelf komt in aanmerking voor een koopwoning. U kunt zich hiervoor inschrijven bij Woonstichting 'thuis. De vrije verkoop-

woningen worden verkocht op basis van volgorde binnenkomst van de reacties op de woning.

Vraagprijs

Alle vrije verkoopwoningen worden aangeboden voor een marktconforme vraagprijs. Na de koop wordt u volledig eigenaar van de woning.

Bieden/in onderhandeling

De vraagprijs is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. (Tussentijdse verkoop is voorbehouden). Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als wij een tegenvoorstel uitbrengen.

'thuis' kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dienen wij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken.

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar moet dan wel duidelijk aangeven dat de woning 'onder bod' is.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopovereenkomst.

Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een particuliere koper een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze

door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Vooraf bouwkundige keuring

Het is vaak moeilijk om te beoordelen of een woning in een goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Wij zorgen ervoor dat u bij de aankoop van een koopwoning van 'thuis' goed op de hoogte bent van eventuele gebreken aan de woning en van de kosten voor herstel. Dit doen wij door middel van een bouwtechnisch rapport. Wij laten de woning bouwtechnisch keuren door een onafhankelijke partij voordat deze in de verkoop gaat. Het bouwtechnisch rapport wordt overhandigd aan de taxateur. De taxateur neemt dit rapport mee in het opstellen van een correcte taxatie (marktwaarde van de woning). U ontvangt als u de woning van ons koopt altijd het bouwtechnisch rapport.

Zelf uw woning verbouwen

Als u uw wooncomfort wilt vergroten, kan dat de waarde van uw woning verhogen. Houdt u er wel rekening mee dat wat u investeert, niet altijd leidt tot een even hoge waardestijging. Niet iedereen heeft immers dezelfde

smaak. Bovendien kan de verbetering in de loop der tijd minder waard worden. Natuurlijk moet u de verbouwing goed uitvoeren, met de benodigde vergunningen. Bij appartementen is het nodig dat u de verbouwing vooraf aan de Vereniging van Eigenaren meldt.

Zelf in de woning wonen

Bij de koop van een koopwoning van 'thuis' hoort een zelfbewoningplicht. Dat betekent dat u zelf in de woning moet wonen. Met deze regel, door de overheid opgelegd, voorkomen we dat de woning wordt gekocht door mensen die al een woning hebben en deze gaan onderverhuren. U mag de woning niet aan derden verhuren.

Doorverkoop

U kunt uw woning vrij doorverkopen aan iemand anders dan 'thuis'. Dit betekent ook dat u de eventuele overwaarde of onderwaarde niet deelt, zoals met bijvoorbeeld Koopgarant wel het geval is.

Hoe gaat het kopen in zijn werk?

De koopovereenkomst

De makelaar, die u begeleidt bij het kopen van de woning, stelt de koopovereenkomst op. Als u dat wenst, geeft deze u een uitgebreide toelichting op de inhoud van de koopovereenkomst. Het tekenen van een koopovereenkomst is namelijk niet vrijblijvend. U bent verplicht de woning dan ook daadwerkelijk te kopen. Als de koop niet doorgaat, betaalt u flinke kosten. Er zijn hierop wel uitzonderingen: de wettelijke bedenktijd en de ontbindende voorwaarden.

Wettelijke bedenktijd

Mocht u na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie komen dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag

binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaf van redenen de koop ongedaan maken.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst staat standaard dat u de koopovereenkomst kunt laten ontbinden als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. U heeft 4 weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dat niet, dan gaat de koop niet door. Ook kunt u de koop ontbinden als er in deze periode nog forse onderhoudsgebreken of opleveringsgebreken aan het licht komen, die niet zijn aangegeven bij de koop of staan vermeld in het bouwtechnisch rapport.

Geen passende financiering?

Is het u niet gelukt om binnen 4 weken de financiering te regelen, dan moet u dit tijdig laten weten. Overhandig de officiële afwijzingen (minimaal twee) van de financiële instellingen zo snel mogelijk aan **'thuis** om een beroep op de ontbindende voorwaarden te kunnen doen.

Overdracht

De notaris regelt de juridische overdracht van uw woning. Wij hebben voor u een notaris geselecteerd. Het is daarom niet mogelijk om zelf een notaris te kiezen. De makelaar kan u meer informatie geven over de overdracht en de notaris.



Hoe zorgt u voor de juiste financiering?

Een goede financiering van uw woning is belangrijk. U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. Dat beslist u zelf, net als de rentevast periode en de hypotheekvorm. De hypotheekrente is over het algemeen fiscaal aftrekbaar. Laat, voordat u besluit te kopen, toetsen of het kopen van een huis financieel binnen uw bereik ligt.

Hypotheek nemen en aflossen

De regels voor het afsluiten van een hypotheek zijn de laatste jaren flink aangescherpt.

U kunt financieren:

- de koopprijs;
- een gedeelte voor de kosten koper (dit bouwt de overheid af, totdat het op 31-12-2017 geheel vervalt);
- een deel voor de verbouwing, afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en hypotheek.

Omdat de kosten koper voor uw rekening komen, begint u in feite al met een hogere schuld dan de waarde van uw woning. Dat is meestal geen probleem, omdat u in de loop van de jaren genoeg aflost. Een eventuele waardevermindering van uw woning zorgt er geleidelijk voor dat de koopprijs even hoog of

hoger wordt dan uw hypotheek. Maar een waardevermindering is niet zeker. Indien u snel verhuist, heeft u vaak nog niet voldoende afgelost. De kans bestaat dat u met een schuld blijft zitten, dat noemen we de restschuld.

Wij adviseren u dit zoveel mogelijk te beperken of voorkomen. Gebruik eventueel eigen geld voor de aankoop van uw huis, doe geen onnodige (grote) verbouwing, financier niet meer dan nodig is en kies voor een hypotheek met een zekere aflossing.

Als u uw woning verkoopt, moet u uw hypotheek aflossen. Momenten waarop u uw hypotheek kunt aflossen:

- u verhuist en u uw woning verkoopt
- u uw hypotheek oversluit naar een andere geldverstrekker
- uw hypotheek het einde van de looptijd heeft bereikt en/of u voldoende vrij besteedbaar kapitaal heeft om uw hypotheek terug te betalen

Nationale Hypotheek Garantie verplicht?

Een woning kopen is mooi, maar het gaat vaak om veel geld en dat brengt risico's met zich mee. Om de risico's van kopen te beperken, bestaat de Nationale Hypotheek

Garantie (NHG). Bij vrije koop bent u niet verplicht om de woning met NHG te financieren, maar dit is wel verstandig. Kopen met NHG garantie heeft de volgende voordelen:

- De hoogte van de lening is volgens landelijke normen niet te hoog, gezien uw inkomen;
- U betaalt een lagere hypotheekrente;
- Als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen komt, dan lost de NHG een onverhoopte restschuld na verkoop af.

Lees meer over de NHG op www.nhg.nl.



Meer weten of inschrijven?

Heeft u interesse in een vrije verkoopwoning? Schrijf u in voor een koopwoning via www.wooniezie.nl.

Als u een zoekprofiel instelt wordt u per email automatisch op de hoogte gehouden van nieuw aanbod in uw zoekgebied.

Als u zich inschrijft voor een vrije verkoopwoning, wordt u ook op de hoogte gehouden van woningen die in de verkoop komen met Kopen naar Wens woningen en de Koopgarant woningen.

Heeft u nog vragen? Vul het contactformulier in op onze website of neem telefonisch contact met ons op (040) 249 99 99.

Aanvullende informatie

Wat komt er nog meer kijken bij het kopen?

Kopen algemeen:

Overige lasten koopwoning

Als u koopt, krijgt u te maken met extra belastingen en verzekeringen die u niet betaalt als u huurder bent:

- Het eigenwoningforfait: u moet dit bedrag bij uw inkomen tellen, en betaalt hier vervolgens belasting over;
- De gemeentelijke belasting: u moet nu ook onroerendzaakbelasting (OZB) betalen;
- Waterschapslasten: als eigenaar betaalt u meer waterschapslasten;
- Een opstal- en/of glasverzekering: u betaalt hiervoor een premie.

Onderhoud

Een woning heeft onderhoud nodig. U bent hier als eigenaar zelf voor verantwoordelijk.

Het is niet altijd eenvoudig om te beoordelen of en wanneer u grote onkosten kunt verwachten. Reserveer dus op tijd geld voor onderhoud. Koopt u een appartement, dan krijgt u via de Vereniging van Eigenaren goed inzicht in het onderhoud over meerdere jaren en de reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud, dit is een onderdeel van de servicekosten.

Kopen bestaande woning:

Kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning moet u rekening houden met de 'kosten koper'. Dat zijn extra kosten die u als koper moet betalen. Een deel van die kosten hangt direct samen met de koop, bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting. Een ander deel heeft te maken met de financiering van uw woning, bijvoorbeeld de kosten voor afsluiten van de hypotheek. De kosten voor financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop. De hoogte van de 'kosten koper' hangt samen met de hoogte van de koopsom. In totaal komt dat meestal neer op circa 6% van de koopsom. Houdt u er wel rekening mee dat u niet alle kosten mee mag financieren. En dat dit afgebouwd wordt tot 31-12-2017.

Kopen nieuwbouw woning:

Vrij op naamprijs

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning geldt geen kosten koper maar een Vrij op Naamprijs (V.O.N.). Een aantal kosten die direct met de koop samenhangen, zoals overdrachtsbelasting en notariële kosten voor de leveringsakte, zijn in de V.O.N.-prijs verrekend. Het overige deel van de bijkomende kosten heeft te maken met de financiering. De kosten voor de financiering zijn aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop. In totaal bedragen deze kosten meestal circa 2% van de koopsom.

Bouwrente

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning betaalt u de aankoopprijs niet in één keer, maar in termijnen, afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw. Deze termijnen financiert de bank vaak voor via de hypotheek, middels een zogenaamd bouwdepot. U heeft dus mogelijk al een hypotheek voordat u de sleutel van uw woning heeft ontvangen. Over deze termijnen moet u rente betalen vanaf het moment dat betaling verschuldigd is aan de ontwikkelaar of aannemer. De hoogte van deze rente is vastgelegd in de hypotheekakte.



Hoofdvestiging

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl