

thuis

in een **Koopgarantwoning**



Inhoud

1	Wat is Koopgarant?	4
	Betaalbaar door prijsverlaging	4
	Wie kan een Koopgarantwoning kopen?	4
	Zelf uw woning verbouwen/meerwerk	4
	Zelf in de woning wonen	5
	Terugkoopgarantie	5
	Doorverkoop bij Koopgarant	5
	Winst en verlies delen	5
	Wat krijgt u bij terugverkoop?	5
	Rekenvoorbeelden	6
2	Hoe gaat het kopen in zijn werk?	8
	De koopovereenkomst	8
	Wettelijke bedenktijd	8
	Ontbindende voorwaarden Overdracht	8
	Overdracht	8
3	Hoe werkt het terugverkopen?	10
	De terugkoopprocedure	10
	De taxatie	10
	De bezwaarprocedure	10
	Toch geen terugkoop	11
4	Hoe zorgt u voor de juiste financiering?	12
	Nationale Hypotheek Garantie	12
	Hypotheek aflossen	12
5	Meer weten of inschrijven?	13
6	Wat komt er nog meer kijken bij het (ver)kopen	14

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



Bij **'thuis** kunt u naast een woning huren, ook een woning kopen. Juist voor mensen die graag een eigen woning willen, maar denken dat dit boven hun budget ligt, hebben wij goed nieuws. Dankzij een aantal aantrekkelijke (financiële) regelingen kan die woning voor u werkelijkheid worden. U kunt bij ons

een woning tegen marktwaarde kopen (vrije verkoop), maar u kunt ook kopen met een prijsverlaging of een uitgestelde betaling. Hierdoor zijn uw maandlasten flink lager. Koopgarant en Kopen naar Wens zijn twee regelingen waarbij de prijsverlaging of uitgestelde betaling kan oplopen tot maar

liefst 25% van de taxatiewaarde. In deze brochure wordt het kopen van een woning met Koopgarant uitgelegd. Van Kopen naar Wens is ook een brochure beschikbaar.

Deze kunt u downloaden op onze website www.mijn-thuis.nl

Wat is koopgarant?

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar én zorgt ervoor dat u als koper minder risico's heeft. U krijgt een prijsverlaging op de actuele marktwaarde van uw woning én een terugkoopgarantie. Hoe het allemaal precies werkt, leggen wij u graag uit.

Betaalbaar door prijsverlaging

De prijsverlaging op de marktwaarde van de woning zorgt voor lagere woonlasten. Die lagere prijs doet niets af aan het eigendom; u wordt volledig eigenaar van de woning. De grond van uw Koopgarantwoning wordt uitgegeven in erfpacht. Op pagina 14 (aanvullende informatie) leggen we uit wat erfpacht betekent.

Wie kan een Koopgarantwoning kopen?

Iedereen die op zoek is naar een betaalbare woning voor eigen gebruik komt in aanmerking voor een Koop-

garantwoning. Op www.wooniezie.nl kunt u zich hiervoor inschrijven.

Koopgarant is vooral interessant voor:

- starters;
- alleenstaanden;
- ouderen;
- mensen die op de reguliere markt moeilijk kunnen kopen;
- mensen die op zoek zijn naar een beperkter financieel risico of verkoopzekerheid.

De beschikbare woningen worden verloot onder de mensen die gereguleerd hebben op de woning. De hoogte van de prijsverlaging mag u meestal zelf bepalen en is 10%, 15%, 20% of 25%. Is uw jaarinkomen hoger dan het jaarlijks door ons

vastgestelde bedrag, dan mag u alleen kopen met een prijsverlaging van 10%. U vindt de hoogte van het jaarlijks vastgestelde bedrag in onze advertentieteksten, of vraag de makelaar ernaar. Wij toetsen uw inkomen aan de hand van een inkomensverklaring. Deze kunt u (gratis) opvragen bij de belastingdienst.

Zelf uw woning verbouwen

Meer wooncomfort kan de waarde van uw woning verhogen. Indien u zelf verbeteringen heeft aangebracht, dan neemt de taxateur deze waarde apart op in het taxatierapport. De waardeverhoging van die verbeteringen (verbouwing) wordt

niet gedeeld. Verbeteringen kunnen onder andere zijn een aanbouw, dakkapel, vernieuwde badkamer of keuken. Omdat niet iedereen dezelfde smaak heeft, leiden deze verbeteringen niet altijd tot een even hoge waardestijging. Het is belangrijk dat u daar rekening mee houdt. Bovendien kan de verbetering op den duur minder waard worden door afschrijving. Wij verwachten dat u de verbouwing goed uitvoert en dat u de benodigde vergunningen heeft. Het is verstandig dat u de verbouwing vooraf aan ons én de eventuele Vereniging van Eigenaren meldt.

Zelf in de woning wonen

Bij Koopgarant hoort een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat u zelf in de woning moet wonen. Met deze regel voorkomen we dat mensen die al een woning hebben, de woning met korting kopen en deze gaan onderverhuren. U mag de woning dus niet aan anderen verhuren. Soms kunnen we een uitzondering op deze regel maken, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland ver-

blijft. Dit kan alleen met toestemming van Woonstichting **'thuis**.

Terugkoopgarantie

Wilt u de gekochte woning weer verkopen? Geen probleem. In de koopovereenkomst staat namelijk dat wij de woning altijd van u terugkopen.

Winst en verlies delen

Bij terugverkoop van uw woning aan Woonstichting **'thuis**, taxeert een onafhankelijke taxateur eerst uw woning. De basis voor de terugkoop prijs is het bedrag waarvoor u de woning heeft gekocht. Is de woning in waarde gestegen? Dan ontvangt u afhankelijk van de hoogte van de prijsverlaging (10%, 15%, 20% of 25%), minimaal 62,5% van de winst. Is de waarde gedaald, dan delen we ook het verlies. Uiteraard wordt er rekening gehouden met uw verbeteringen. De hoogte van deze winst- of verliesdeling wordt in de koopovereenkomst opgenomen. De verhouding tussen het percentage van de prijsverlaging en winstdeling (fair value) is in opdracht van

het Ministerie van VROM en Vereniging Eigen Huis uitgerekend door deskundigen.

In onderstaande tabel kunt u zien welk deel van de waardeontwikkeling voor u is, in relatie tot de prijsverlaging.

Korting bij aankoop	Percentage waardeontwikkeling
10%	85%
15%	77,5%
20%	70%
25%	62,5%

Wat krijgt u bij terugverkoop?

Krijgt u geld terug of moet u betalen als u uw woning verkoopt? Een onafhankelijke taxateur stelt de waardestijging of -daling en verbeteringen van uw woning vast. Over de manier van taxeren leest u verder op in in deze brochure meer. De waardestijging of -daling zonder verbeteringen deelt u volgens de verdelingspercentages samen met **'thuis**.

Rekenvoorbeelden:

De rekenvoorbeelden hieronder laten zien hoe het bedrag tot stand komt dat we bij terugverkoop van uw woning berekenen. Rekenvoorbeelden (fair value 1 : 1,5)

Rekenvoorbeeld waardestijging zonder verbeteringen

Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 135.000,-*
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 200.000,-
Waardestijging (€ 200.000,- - 180.000,-)	€ 20.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 135.000,-
62,5% van de waardestijging van € 20.000,-	€ 12.500,-
U krijgt terug voor de woning	€ 147.500,-

Rekenvoorbeeld waardestijging met verbeteringen

Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 135.000,-*
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 205.000,-
Waardestijging (205.000,- - 180.000,-)	€ 25.000,-
De waardestijging is onderverdeeld in:	
Waarde verbetering van € 5.000,-	
(100% is voor de koper)	€ 5.000,-
Marktontwikkeling van € 20.000,-	
(62,5% is voor de koper)	€ 12.500,-
Terugkoopprijs van uw woning:	-
Aankoopprijs	€ 135.000,-
Waarde verbetering	€ 5.000,-
62,5% van de waardestijging van € 20.000,-	€ 12.500,-
U krijgt terug voor de woning	€ 152.500,-

Een rekenvoorbeeld als de waarde daalt

Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 135.000,-*
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 165.000,-
Waardedaling (€ 180.000,- - € 165.000,-)	€ 15.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 135.000,-
Min 62,5% van de waardedaling van € 15.000,-	€ 9.375,-
U krijgt terug voor de woning	€ 125.625,-

* exclusief kosten koper



Hoe gaat het kopen in zijn werk?

De koopovereenkomst

De makelaar van **'thuis** stelt de koopovereenkomst op en geeft hij u een uitgebreide toelichting op de inhoud van de koopovereenkomst. Het tekenen van de koopovereenkomst is niet vrijblijvend. Dit betekent dat u verplicht bent de woning daadwerkelijk te kopen. Als de koop niet doorgaat betaalt u een forse boete. De uitzonderingen hierop zijn de wettelijke bedenktijd, de ontbindende voorwaarden en forse onderhoudsgebreken.

Wettelijke bedenktijd

Na het tekenen van de koopovereenkomst komt u misschien tot de conclusie dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag bin-

nen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst en zonder opgaaft van redenen de koop schriftelijk ongedaan maken.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst staat standaard dat u de koopovereenkomst kunt laten ontbinden als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft u ongeveer 5 weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dit niet, dan bent u verplicht om dit vóór de genoemde datum in de koopovereenkomst aan te tonen. Dit doet u door de officiële afwijzing van de financiële instelling zo snel mogelijk aan **'thuis** te overhandigen. Heeft u

dit op de juiste manier aangetoond, dan gaat de koop niet door.

Ook kunt u nog van de koop af als er in deze periode forse onderhoudsgebreken of opleveringsgebreken aan het licht komen, die niet zijn aangegeven bij de koop of niet vermeld zijn in het bouwtechnisch rapport.

Overdracht

De notaris regelt de juridische overdracht van uw woning. Met het oog op de bijzonderheden van Koopgarant hebben wij voor u een notaris geselecteerd die kennis heeft van Koopgarant. De notaris, maar ook de makelaar kan u hier meer over vertellen.



Hoe werkt het terugverkopen?

'**thuis** gaat er vanuit dat u met veel plezier in uw woning zult wonen. Maar, besluit u te verhuizen, dan kopen wij de woning altijd van u terug. Dit is een wederzijdse afspraak en één van de grote voordelen van Koopgarant.

De terugkoopprocedure

Bent u van plan te verhuizen, laat ons dan per brief weten dat u de woning te koop aanbiedt. Deze brief moet voorzien zijn van handtekeningen van alle eigenaars/kopers. Het is in uw voordeel om kritisch naar uw woning te kijken, voordat u deze aanbiedt. Zijn zaken niet netjes afgewerkt en is er sprake van achterstallig onderhoud, dan kan dat de taxatie namelijk nadelig beïnvloeden.

'**thuis** zorgt verder voor:

- een bouwkundige keuring,
- een onafhankelijke taxatie,
- de terugkoopovereenkomst,
- de overdracht bij de notaris.

Met uw medewerking is de terugkoopprocedure normaal gesproken binnen drie maanden geregeld.

De taxatie

De taxatie is onderdeel van de terugkoopprocedure en wordt opgesteld door een onafhankelijk taxateur, bij voorkeur een die bekend is met de bijzonderheden van Koopgarant. U kunt kiezen uit meerdere taxateurs die '**thuis** aandraagt, maar u mag ook zelf een taxateur kiezen. De kosten voor de door u

aangedragen taxateur betaalt u zelf. U krijgt het taxatierapport, het bouwtechnisch rapport samen met de terugkoopprijs toegestuurd. Het kan natuurlijk gebeuren dat u het niet eens bent met de taxatie van de woning of die van de zelf aangebrachte verbeteringen. Mocht dit zo zijn, dan kunt u gebruik maken van de geschillenregeling zoals vermeld in het contract. Dit hoeft niet. Wilt u zelf rechtstreeks naar de rechter stappen, dan kan dat ook. Maar voordat u een bezwaarprocedure aangaat, adviseren wij om eerst een makelaar/taxateur in de arm te nemen die de taxatie voor u beoordeelt. Zo kunt een goed door-dachte beslissing nemen.



De bezwaarprocedure

Bij onenigheid over de taxatie is een geschillenregeling of een rechtstreekse stap naar de rechter van toepassing. Wanneer één van beide partijen een beroep doet op de geschillenregeling, wijzen zij ieder een nieuwe taxateur aan. Deze twee taxateurs wijzen samen een derde taxateur aan die voorzitter is van de geschillencommissie. De drie taxateurs stellen gezamenlijk de waarde vast, de voorzitter stelt het taxatierapport op. Dit taxatierapport is bindend en wordt aan **'thuis** verzonden. De kosten van de geschillentaxatie worden gedeeld tussen koper en verkoper. Het wil overigens niet zeggen dat u als

verkoper achteraf niet mag afzien van de verkoop, maar de gemaakte kosten worden volgens afspraak doorbelast.

Wilt u geen geschillenregeling, maar zelf rechtstreeks naar de rechter stappen, dan kan dat ook. De rechter beoordeelt dan de waarde. Houdt u er wel rekening mee dat de kosten en het traject naar de rechter aanzienlijk hoger en langer zijn.

Toch geen terugkoop

Tot 3 werkdagen na het tekenen van de terugkoopovereenkomst mag u uw terugkoop aan **'thuis** ongedaan maken. De eventueel gemaakte kosten van het taxatierapport en het bouwtechnisch rapport worden in dit geval volledig en volgens afspraak aan u doorbelast. De eventuele kosten van de geschillentaxatie worden gedeeld door u en **'thuis**.

Hoe zorgt u voor de juiste financiering?

Een goede financiering van uw woning is belangrijk. In dit hoofdstuk leest u meer over het hoe en wat van de financiering.

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 meestal fiscaal aftrekbaar. Laat, voordat u besluit te kopen, wel toetsen of het kopen van een huis financieel binnen uw bereik ligt.

Nationale Hypotheek Garantie

Een woning kopen is geweldig, 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). U bent in principe niet verplicht om de woning

met NHG te financieren, maar voor veel financiële instellingen is dit wel een vereiste. NHG is aan te raden en wel om 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 onvoorziene restschuld na verkoop meestal af.

Meer weten over NHG? De folder van van de NHG kunt u krijgen bij de makelaar, uw hypotheekadviseur of op www.nhg.nl.

Hypotheek aflossen

Als u uw woning terug verkoopt, moet u uw hypotheek aflossen. U kunt financieren: de koopprijs en over het algemeen maximaal 10%

voor verbouwing. Door de kosten koper 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 waardeinstijging van uw woning zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoop-prijs even hoog of hoger wordt dan uw hypotheek. Maar een waardeinstijging is niet zeker. Als u snel verhuist, heeft u vaak nog niet voldoende afgelost. De kans bestaat dat u dan met een schuld blijft zitten. Dit noemen we de restschuld. Beperk of voorkom dit zoveel mogelijk. Gebruik eigen geld voor de aankoop van uw huis, financier niet meer dan nodig en kies voor een hypotheek met een zekere aflossing.



Meer weten of inschrijven?

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar en biedt zekerheid door snelle verkoop. Wij kopen uw woning namelijk altijd van u terug.

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

Heeft u interesse? Schrijf u in voor een Koopgarantwoning op www.wooniez.nl.

Op deze website kunt u een zoekprofiel instellen. Wanneer u dit doet, dan houden wij u per e-mail automatisch op de hoogte van nieuw aanbod in uw zoekgebied.

Voor meer informatie over Koopgarant kunt u ook kijken op: www.opmaat.nl.

Aanvullende informatie

Kopen algemeen:

Onderhoud

Een woning heeft onderhoud nodig. U bent hier als eigenaar zelf verantwoordelijk voor. 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 zicht op het onderhoud over meerdere jaren en de reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud. Dit is een onderdeel van de servicekosten.

Overige lasten koopwoning

Als u koopt, krijgt u te maken met extra belastingen en verzekeringen die u als huurder niet heeft. Dit zijn:

- Het eigenwoningforfait: een bedrag dat u bij uw inkomen moet optellen en waarover u belasting moet betalen;
- De gemeentelijke belasting: onroerendezaakbelasting (OZB); dit is een percentage van de Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-waarde van uw woning;
- Waterschapsbelastingen: als eigenaar betaalt u meer waterschapslasten;

- Een opstal- en/of glasverzekering: u betaalt hiervoor een premie. Bij een appartement zitten deze vaak in de servicekosten verrekend.

Afkoop erfpachtrecht

Bij erfpacht heeft u het recht om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander, in dit geval van **'thuis**. Bij de koop van een Koopgarantwoning koopt u dus een door ons uitgegeven erfpachtrecht. Dit is het bewijs dat u de grond die bij de woning hoort 'pacht' van **'thuis**. Erfpacht is een juridisch middel en gebruiken we alleen om de bijzondere Koopgarantvoorwaarden, zoals de terugkoopgarantie, goed vast te leggen. Het verandert niets aan uw rechten en plichten als eigenaar van uw Koopgarantwoning. Bij Koopgarant koopt u de erfpachtcanon eeuwigdurend af. Dit houdt in dat hiervoor geen extra kosten (canon) in rekening worden gebracht als vergoeding voor het gebruik van de grond.

Kopen nieuwbouw woning:

Vrij op naam-prijs

Bij het kopen van een nieuwbouw-woning geldt een Vrij op Naam-prijs (VON). Een aantal kosten dat direct

met de koop samenhangt, zoals overdrachtsbelasting en notaris-kosten voor de leveringsakte, is in de VON-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 ongeveer 2% van de koopsom.

Bouwrente

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

Kopen bestaande woning:

Kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning moet u rekening houden met de 'kosten koper'. Dat zijn extra kos-

ten die u als koper moet betalen. De hoogte van de 'kosten koper' hangt samen met de hoogte van de koopsom. In totaal komt dat meestal neer op ongeveer 5% van de koopsom. Het is belangrijk er rekening mee te houden dat u deze kosten niet mee mag financieren. 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 het afsluiten van de hypotheek en de notariskosten. De kosten voor de financiering zijn eenmalig en in het jaar van aankoop aftrekbaar voor de belasting.

Onderhoud/Bouwkundige keuring

Het is vaak moeilijk om te beoordelen in welke staat de woning verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Via een bouwtechnisch rapport zorgen wij ervoor dat u goed op de hoogte bent van gebreken aan de woning en van de kosten voor herstel. Dit rapport wordt overhandigd aan de taxateur, zodat hij dit kan meenemen bij het opstellen van een juiste taxatie. U ontvangt van ons dan ook altijd het bouwtechnisch rapport samen met het taxatierapport.

Terugverkoop: Bezoeken en inspecties

Houdt u er rekening mee dat tijdens de terugkoopprocedure uw woning een aantal keren wordt bezocht? De volgende mensen komen dan bij u binnen:

1. De verkoopmakelaar van Woonstichting **'thuis**. Hij beoordeelt tijdens een huisbezoek de staat van uw woning en bespreekt met u hoe u de woning moet opleveren. Het is mogelijk dat er dan ook foto's worden gemaakt.
2. Een bouwkundige die de bouwtechnische aspecten van de woning keurt.
3. Een onafhankelijke taxateur. Hij stelt de waarde van de woning en de zelf aangebrachte verbeteringen vast.
4. Een of meerdere belangstellende(n) die de woning wil(len) bezichtigen om mogelijk te gaan kopen. Dit regelen we altijd in overleg met u. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend door beide partijen zetten wij de woning waarschijnlijk zo snel mogelijk in de verkoop.
5. Als laatste komt de verkoopmakelaar van **'thuis**. Voordat de juridische overdracht bij de notaris plaatvindt, komt hij bij u om samen

met u de woning te inspecteren en de meterstanden opnemen. U kunt de sleutels overdragen aan de verkoopmakelaar van **'thuis** of afgeven bij de notaris. **'thuis** is zelf niet aanwezig bij de juridische overdracht bij de notaris.

Oplevering van de woning

Bij terugverkoop van de woning aan Woonstichting **'thuis** moet u de woning in goede staat opleveren. Tijdens het huisbezoek maakt u hierover afspraken met de makelaar van **'thuis**. Hierdoor komt u bij de eindinspectie niet voor verrassingen te staan. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van o.a. de overheid, gemaakt zijn zonder bouwvergunning of die zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt. Zorg dat alle papieren, garanties en vergunningen bij de eerste inspectie ter inzage klaar liggen. Zo voorkomt u eventuele problemen of ongemak. Het is handig om van te voren al een lijst te maken van de zelf aangebrachte voorzieningen van uw woning. Deze worden namelijk apart opgenomen in de taxatiewaarde, en hoeft u niet te delen met **'thuis**.

Hoofdvestiging

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl