

Te Woon: Koopgarant

Kopen met korting



Te Woon



Koopgarant

Kopen met korting



Inhoud

- 1 Dit is Koopgarant
- 2 Welke kosten maakt u bij het kopen van een woning?
- 3 Wanneer is de woning van u?
- 4 Hoe zorgt u voor een goede financiering?
- 5 Verbouwingsplannen?
- 6 Verhuizen?
- 7 Heeft u nog vragen?

1 Dit is Koopgarant



Met Koopgarant kiest u voor zekerheid. U krijgt van Woonbron een korting van 25% op de marktwaaarde van een bestaande woning en maar liefst 33,33% van een nieuwbouwwoning. Dat scheelt aanzienlijk in uw woonlasten. Met Koopgarant bent u bovendien verzekerd van een snelle verkoop als u gaat verhuizen. Woonbron koopt de woning namelijk gegarandeerd van u terug. Verlies of winst op de marktprijs delen we dan samen. Koopgarant is kopen zonder zorgen.



Met Koopgarant koopt u uw woning met een fikse korting en dat biedt voordelen. U kunt bijvoorbeeld een lagere hypotheek afsluiten, zodat u iedere maand geld overhoudt voor andere zaken. Met Koopgarant bent u verplicht de hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie af te sluiten. U kunt voor een duurdere woning kiezen als dat binnen uw financiële mogelijkheden past. In elk geval wordt u met Koopgarant volledig eigenaar van de woning. De korting is overigens een 'retourkorting'. Zodra u uw woning aan Woonbron terugverkoopt, wordt de korting weer in mindering gebracht op de prijs die Woonbron aan u betaalt.

TERUGKOOPGARANTIE

Iedereen kent wel iemand die slapeloze nachten had, omdat zijn woning nog niet verkocht was, terwijl hij al in zijn nieuwe woning woonde. Met de terugkoopgarantie van Koopgarant hoeft u daar niet wakker van te liggen. Woonbron koopt de woning gegarandeerd van u terug. U hoeft alleen een brief te sturen waarin u aangeeft uw woning te willen verkopen. Met uw medewerking is Woonbron binnen drie maanden de nieuwe eigenaar van de woning.

WINST EN VERLIES

De prijs waartegen Woonbron de woning van u terugkoopt ('terugkoopprijs') berekenen wij aan de hand van een nieuwe taxatie. Daarbij vormt de koopprijs die u destijds voor de woning heeft betaald de basis. Als uw woning in waarde is gestegen, deelt u de winst met Woonbron. Is de waarde gedaald, dan delen we het verlies en brengen wij de helft van de waardedaling in mindering op de aankoopprijs.

De verhouding tussen korting en winstdeling is door deskundigen uitgerekend. Deze verhouding is vastgelegd in een richtlijn van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en onderschreven door de Vereniging Eigen Huis. U betaalt dus een eerlijke prijs voor uw woning. Of Koopgarant voor u gunstiger is, hangt af van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Bij een sterkere waardestijging dan gemiddeld zou u met normale koop - achteraf gezien - financieel beter af zijn geweest. Daar staat tegenover dat u met Koopgarant bij een waardedaling het voordeel heeft van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies. Waardestijging als gevolg van verbeteringen die u in de woning aanbrengt, hoeft u niet met ons te delen. Deze waardestijging is voor u. Let wel, de getaxeerde waardestijging van verbeteringen is meestal lager dan de kosten van die verbeteringen.

ZELF IN DE WONING WONEN

Wij willen voorkomen dat woningen die wij verhuren of verkopen oneigenlijk worden gebruikt. Daarom mag u uw woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Als eigenaar moet u er zelf in wonen. In sommige gevallen maken wij een uitzondering op deze regel, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. Daarvoor heeft u wel schriftelijke toestemming van ons nodig. Als u in een appartement woont, kan de Vereniging van Eigenaars (VvE) ook nog eigen regels hebben voor het bewonen.

VERKOPEN AAN KIND

Woonbron verleent u (onder voorwaarden) medewerking als u de woning wilt verkopen aan uw kind. Uw kind wordt dan eveneens Koopgarant-koper, met alle bijzondere voorwaarden die daaraan verbonden zijn, zoals de plicht de woning zelf te bewonen. Bij doorverkoop komt het nodige kijken, waaronder de fiscale regels. Om problemen te voorkomen dient u de doorverkoop altijd in overleg met Woonbron te regelen. Doorverkoop aan uw kind is niet mogelijk als de woning voor een specifieke doelgroep bestemd is en uw kind niet aan de gestelde criteria voldoet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan seniorenwoningen.

ONDERHOUD EENGEZINSWONING

Bij een eengezinswoning bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de woning die u via Koopgarant heeft gekocht. Wanneer wij onderhoudswerkzaamheden uitvoeren aan naburige

huurwoningen, laten wij u dat weten. U kunt dan meeliften en tegelijkertijd het onderhoud aan uw eengezinswoning laten uitvoeren. Hierbij kunt u denken aan onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning, zoals het schilderen van houtwerk of het vervangen van kozijnen. U geeft dan als eigenaar zelf opdracht voor de uitvoering van deze werkzaamheden en de kosten zijn voor uw rekening.

ONDERHOUD APPARTEMENT

Bij appartementen draagt de Vereniging van Eigenaars (VvE), waarvan u als eigenaar automatisch lid bent, zorg voor het onderhoud van uw appartementencomplex. Een deel van uw VvE-bijdrage is een reservering voor het gezamenlijk onderhoud. Het onderhoud aan de binnenzijde van uw appartement regelt u zelf.

PROFESSIELE ONDERSTEUNING VAN DE VVE

Woonbron heeft voor iedere Vereniging van Eigenaars bij het actief worden van de VvE een bestuursvereenkomst afgesloten met een zogeheten 'bestuurder'. Het bestuur en de bestuurstaken worden uitgevoerd door Triant als professioneel bestuurder van Woonbron. Het staat de VvE vrij om een andere bestuurder te kiezen. Voorwaarde is wel dat deze, net als Triant, SKW-gecertificeerd is en aan strenge kwaliteitseisen voldoet.

Voor meer informatie over de VvE verwijzen wij u naar de website www.triant.nl of de brochure van Triant. Deze is verkrijgbaar bij Woonbron of Triant.



Rekenvoorbeelden: wat krijgt u bij terugkoop?

VOORBEELD 1 WAARDESTIJGING

Marktwaaarde bij aankoop	€ 160.000
- Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 180.000
- Waardestijging (180.000 – 160.000)	€ 20.000
Terugkoopprijs van uw woning	
- Aankoopprijs	€ 120.000
- De helft van de waardestijging	€ 10.000
U krijgt terug voor de woning	€ 130.000

VOORBEELD 2 WAARDEDALING

Marktwaaarde bij aankoop	€ 160.000
- Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 150.000
- Waardedaling (150.000 – 160.000)	€ 10.000
Terugkoopprijs van uw woning	
- Aankoopprijs	€ 120.000
- De helft van de waardedaling	€ 5.000
U krijgt terug voor de woning	€ 115.000

VOORBEELD 3 WAARDESTIJGING MET VERBOUWING

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, waardoor de waarde van uw huis met € 5000,- stijgt:

Marktwaaarde bij aankoop	€ 160.000
- Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 185.000
- Waardestijging (185.000 – 160.000)	€ 25.000
De waardestijging is onderverdeeld in:	
- Marktontwikkeling (50% is voor u)	€ 20.000
- Waarde verbouwing (100% is voor u)	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	
- Aankoopprijs	€ 120.000
- De helft van de marktontwikkeling	€ 10.000
- Waarde verbouwing	€ 5.000
U krijgt terug voor de woning	€ 135.000

2 Welke kosten maakt u bij het kopen van een woning?



Hypothek, kosten koper, onderhoudskosten, erfpacht, VvE-bijdrage. Bij het kopen van een eengezinswoning of appartement komt heel wat kijken. Voordat u uw handtekening zet onder de koopakte, is het van belang te weten waar u als koper mee te maken krijgt en wat de bijkomende kosten zijn.

Bij het kopen van een huis krijgt u te maken met bijkomende kosten. Een groot deel van de kosten hangt direct samen met de koop, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Het overige deel heeft te maken met de financiering. In totaal bedragen de bijkomende kosten (dit noemen we kosten koper) voor een Koopgarant woning een kleine 10% van de koopsom.

reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud. De installaties voor gas en elektra worden altijd door een gecertificeerd vakman beoordeeld en de bevindingen worden in een rapport vastgelegd.

ERFPACHT

Bij de koop van een woning koopt u altijd een door Woonbron uitgegeven recht van erfpacht. Erfpacht is een juridisch instrument dat vele toepassingen kent. Wij gebruiken erfpacht alleen om de verkoopvoorwaarden juridisch goed vast te leggen. Als Woonbron de grond in eigendom heeft, wordt het recht van erfpacht eeuwigdurend uitgegeven. De afkoopsom voor dit recht is verwerkt in de koopsom. In het geval dat de gemeente de grond in eigendom heeft die in erfpacht is uitgegeven, geeft zij deze in erfpacht uit aan Woonbron. Wij geven de grond (of het appartementsrecht) weer in ondererfpacht aan u uit voor zolang wij de erfpacht hebben. De afkoopsom voor het recht van ondererfpacht is verwerkt in de koopsom en geldt voor de aan te geven periode. Na afloop van deze periode, dient u de ondererfpacht opnieuw af te kopen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartements-recht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van de VvE wordt verzorgd door een 'bestuurder'. De bestuurder bereidt de ledenvergaderingen voor en incasseert de VvE-bijdragen. Alle eigenaren betalen een bijdrage aan de VvE voor onder andere het gemeenschappelijk onderhoud aan het gebouw en een opstal-verzekering. De hoogte van deze bijdrage wordt in de VvE-vergadering vastgesteld. U krijgt de laatste begroting van de VvE, notulen en jaarrekening. Zo heeft u goed inzicht in het functioneren van de VvE en weet u waarvoor u betaalt. De VvE is verplicht het gebouw goed te onderhouden en voldoende geld te reserveren voor onderhoud. In veel VvE's geeft de vergadering aan Woonbron de opdracht om een onderhoudsplanning op te stellen en uit te laten voeren.

Meer informatie over een VvE kunt u krijgen bij de Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl) of op de website van VvE Belang (www.vvebelang.nl).

Kosten bij koop *

- Overdrachtsbelasting (6%)
- Notariskosten leveringsakte
- Inschrijfkosten kadaster
- Verrekening OZB, waterschap en rioolrecht

Totaal: ongeveer 8% van de koopsom

Kosten van financiering

- Provisie hypothek
- Notariskosten hypotheekakte
- Taxatie voor financiering
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Inschrijfkosten kadaster hypothek

Totaal: ongeveer 2% van de koopsom

** Vermelde kosten gelden alleen bij de koop van een bestaande woning. Voor nieuwbouwwoningen gelden andere waarden. Hierover kunt u meer lezen in onze brochures die wij uitgeven bij onze nieuwbouwprojecten.*

Als eigenaar van een woning bent u verplicht jaarlijks belastingaangifte te doen. Om uw maandlasten te verminderen, kunt u bij de belastingdienst een voorlopige teruggave aanvragen van uw te betalen hypotheekrente. De kosten voor de financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop.

STAAT VAN ONDERHOUD

Voor de meeste kopers is het niet altijd gemakkelijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert. Om te voorkomen dat u hierdoor voor onverwachte kosten komt te staan, zorgt Woonbron voor inzicht in de staat van onderhoud van de woning. Hierin zijn eventuele gebreken aan de woning en de kosten voor direct noodzakelijk herstel opgenomen. Koopt u een appartement, dan krijgt u goed inzicht in de onderhoudsbegroting van de VvE en de



‘Helemaal van ons’

Erhan (35) is getrouwd met Maryan (31). Samen hebben ze een dochter, Sila (4). Erhan en Maryan groeiden beiden op in een oude stadsbuurt. Een gezellige wijk, waar hun familie en vrienden ook woonden. Na hun bruiloft bleef het stel er wonen. De geboorte van Sila was reden voor Erhan en Maryan eens rond te kijken naar een ruimere woning in een andere wijk. ‘Onze spullen pasten niet meer in ons oude huis’, lacht Erhan.

‘Bovendien houden we van luxe; vaatwasmachine, een groot bad. Dat zat allemaal niet in de huurwoning.’ Helaas bleek het vinden van een luxe woning niet zo eenvoudig als het stel in eerste instantie dacht.

‘Het is een heel mooi huis, helemaal van onszelf.’

Erhan is medewerker op de boekhoudafdeling van een grote bank; Maryan werkt drie dagen per week als verpleegkundige. ‘We verdienen goed, maar de

huizen die wij mooi vinden, zijn echt duur’, zegt Erhan. Te Woon bood uitkomst voor het stel. Dankzij de korting die ze kregen op de woning konden ze de hypotheek makkelijk rond krijgen. Inmiddels wonen Erhan en Maryan al twee maanden in het huis. ‘Het is een heel mooi huis, helemaal van onszelf’, vertelt Erhan trots. ‘We hebben een grote badkamer met een enorm bad en een prachtige nieuwe keuken. Mét vaatwasmachine.’ De wijk kan eveneens zijn goedkeuring wegdragen. ‘Er zijn hier veel gezinnen met kinderen. Ook zijn er kinderopvang en een goede school in de buurt. Om de hoek hebben we een grote Albert Heijn met veel meer keuze dan de oude buurtsuper in het centrum. Ik denk dat onze vrienden uit de oude buurt stiekem best wel een beetje jaloers zijn.’

3 Wanneer is de woning van u?



Eerst tekent u met ons de koopovereenkomst. Deze overeenkomst is bindend. Zodra u de financiering geregeld heeft, vindt bij de notaris de overdracht van het eigendom plaats. Vanaf dat moment is de woning van u.

De medewerker van Woonbron of de makelaar, die u begeleidt bij het kopen van de woning stelt de koopovereenkomst op en neemt de inhoud met u door. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. Met het tekenen van de koopovereenkomst gaat u de verplichting aan om de woning in eigendom te nemen. Als u niet of later dan de afgesproken datum van overdracht naar de notaris gaat, brengen wij u kosten in rekening.

BEDENKTIJD

Stel dat u na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie komt dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgave van redenen de koop ongedaan maken. Dit is de wettelijke bedenktijd.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN FINANCIERING

In de koopovereenkomst wordt standaard de bepaling opgenomen dat u de koopovereenkomst binnen vier weken na ondertekening ongedaan kunt laten maken als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. Ontbinding binnen deze termijn kunt u ook vragen als u niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie. Om de overeenkomst te ontbinden, moet u de afwijzingen van ten minste twee erkende geldverstrekkers tonen.

Als na de ontbindingstermijn van vier weken alsnog blijkt dat u geen financiering kunt krijgen, kan de overdracht niet plaatsvinden. U bent dan een forse boete aan ons verschuldigd.

OVERDRACHT

Ongeveer twee weken nadat u de financiering heeft geregeld, kan bij de notaris de overdracht plaatsvinden. Vanaf dat moment is de woning van u. Vlak voor de overdracht kunt u controleren of de staat van de woning overeenkomt met wat in de koopovereenkomst is afgesproken.



4 Hoe zorgt u voor een goede financiering?



Voor het kopen van een woning heeft u geld nodig. U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en de soort hypotheek bepaalt u zelf. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar, net als bij de koop van een gewone koopwoning. Laat, voordat u besluit te kopen, toetsen of een eigen huis financieel binnen uw bereik ligt.

Na het tekenen van de koopovereenkomst moet u passende financiering regelen. Meestal is dat een hypotheek. Houd er rekening mee dat hypotheekverstrekkers tijd nodig hebben om een hypotheekofferte uit te brengen en goed te keuren.

Om teleurstelling te voorkomen adviseren wij u, voordat u de koopovereenkomst tekent, een hypotheekberekening op te laten stellen, inclusief een woonlastenberekening. Denk daarbij ook aan kosten voor (gemeenschappelijk) onderhoud, bijdrage VvE, Onroerende Zaak Belasting, riool- en reinigingsrecht, energie en verzekeringen.

BUREAU KREDIET REGISTRATIE

Vergeet niet een financieel adviseur volledig te informeren over eventuele leningen die u nog heeft lopen, over winkelpasjes en over producten die u op afbetaling heeft gekocht. Deze financiële verplichtingen worden namelijk bij het aanvragen van een hypotheekofferte getoetst bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Bij het BKR geregistreerde verplichtingen verlagen uw maximaal te verkrijgen hypotheek. U kunt zelf op ieder moment, dus ook voordat u besluit een woning te kopen, via uw bank of hypotheekadviseur nagaan wat er bij het Bureau Krediet Registratie is vermeld op uw naam. Dan kunt u desgewenst een winkelpasje of creditcard opzeggen dan wel een lening aflossen.

MAXIMALE HYPOTHEEKSON

U kunt vrij een hypothecaire lening afsluiten, zolang die niet hoger is dan de koopsom plus 12% voor kosten koper en een eventuele woonlastenverzekering, plus 10% voor verbouwingen. Bij nieuwbouw mag u 8% kosten koper financieren. Het deel dat voor de verbouwing is bestemd, wordt door de financier in een zogeheten bouwdepot geplaatst. Daar kunt u uw verbouwingkosten declareren. Soms willen kopers persoonlijke leningen aflossen met hun hypotheek. Bij Koopgarant is dit niet mogelijk. Door een maximum te stellen aan de hypotheeksom wil Woonbron voorkomen dat mensen in problemen komen en hun

schulden niet kunnen aflossen als ze uit de woning gaan. Wij willen graag dat u de woning met evenveel plezier verlaat als u hem betrokken heeft. Voor een verbouwing kan - na toestemming - een hoger bedrag gefinancierd worden. Woonbron vraagt dan wel vooraf om een kostenopgave van de verbouwing.

FINANCIERING OP MAAT

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken. Blijft uw inkomen de komende jaren hoog genoeg om de woonlasten te kunnen betalen? Wilt u of uw partner straks minder gaan werken? Heeft u kinderen die gaan studeren? Of daalt uw besteedbaar inkomen, omdat u met pensioen gaat? Alleen u kunt bepalen of u de maandlasten, inclusief de bijkomende lasten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Ons advies: financier op maat.

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG) VERPLICHT

Als u een Koopgarant-woning koopt, bent u verplicht de woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te financieren. De voordelen van NHG zijn:

- uw lening is niet te hoog volgens landelijke normen en gezien uw inkomen;
- u betaalt een lagere rente;
- als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen komt, neemt de NHG een onverhoopte restschuld na verkoop over van de bank. Lees meer over NHG in de folder van NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op www.nhg.nl. NHG is mogelijk tot maximaal € 350.000,- voor de totale hypotheeksom, inclusief financieringskosten.

SOORTEN HYPOTHEEK EN RISICO'S

Banken en verzekeraars zijn heel creatief in het bedenken van financiële producten. Dat heeft als nadeel dat de hypotheekmogelijkheden niet altijd even doorzichtig zijn. Wilt u weinig risico lopen, vraag dan om een hypotheek waarbij u er zeker van bent dat u na dertig jaar de lening heeft afgelost (bijvoorbeeld

een spaarhypothec). Beleggingshypotheken en aflossingsvrije hypotheken kunnen aantrekkelijk zijn vanwege de lagere maandlasten, maar kunnen wel leiden tot een restschuld. Als de beleggingsresultaten tegenvallen, kan de premie tussentijds verhoogd worden of blijft u zitten met een onverwachte restschuld. Vanwege de normen van de NHG kunt u maximaal 50% van de getaxeerde waarde van de woning aflossingsvrij lenen. Hoe langer u de rente vastzet, hoe zekerder u bent van de hoogte van uw toekomstige woonlasten. Een variabele lage rente kan tot grote problemen leiden als de rente onverhoopt stijgt. Laat u dus altijd goed informeren over de nadelen en de risico's van de hypotheekvorm die u krijgt voorgesteld. De regel is over het algemeen: hoe lager de lasten, hoe groter het risico.

HYPOTHEEKRENTEN EN DE FISCUS

Hypotheekrente is maximaal dertig jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Die aftrek geldt alleen als de lening is gebruikt voor de aankoop van de woning, een verbouwing en/of onderhoud. Als u nu een woning zou verkopen, moet u de overwaarde gebruiken voor de financiering van uw nieuwe woning. Voor de renteaftrek gelden nog meer regels. Laat u zich daarom goed voorlichten over de aftrek van hypotheekrente.

HYPOTHEEK AFLOSSEN BIJ VERKOOP

Soms is de opbrengst bij verkoop van uw woning lager dan de hypotheek. U houdt dan een restschuld over. Dit kan onder andere komen door onvoldoende waardevermeerdering (of waardevermindering) of door onvoldoende aflossing. Let wel: bij Koopgarant wordt de waardeontwikkeling met u gedeeld. Waardevermeerdering als gevolg van door u aangebrachte verbeteringen hoeft u echter niet te delen. De kosten van de verbetering zijn vrijwel altijd hoger dan de opbrengst. Wij adviseren u eventueel eigen geld te gebruiken voor de aankoop van uw huis, niet meer te financieren dan nodig is en te kiezen voor een hypotheek waarbij u aflost.

MEER LENEN VOOR VERBOUWING

Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een lening voor een verbetering heeft u hiervoor toestemming nodig van Woonbron. Uw verzoek onderbouwt u met een kostenspecificatie volgens de richtlijnen van NHG.

VERANTWOORD LENEN

Ga bij de keuze van een hypotheek en een hypotheekverstrekker niet over één nacht ijs. Onze medewerker kan u doorverwijzen naar hypotheekbemiddelaars of banken die u een passende hypotheek kunnen verstrekken. Vraag uw financieel adviseur of hij in het bezit is van het certificaat Erkend Hypotheekbemiddelaar en het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Meer hierover kunt u lezen op www.kfd.nl.

INFORMATIE FINANCIERS

Niet alle hypotheekadviseurs of geldverstrekkers zijn voldoende bekend met Koopgarant. Om misverstanden of teleurstellingen te voorkomen krijgt u van ons aanvullende informatie over "Koopgarant en Hypotheek", speciaal bestemd voor financiers.

VERENIGING EIGEN HUIS

Vereniging Eigen Huis geeft haar leden informatie en advies en is belangenbehartiger voor bezitters van een eigen woning. Ook voor uitgebreide informatie over hypotheken kunt u bij de vereniging terecht. Kijk voor meer informatie op www.veh.nl.



5 Verbouwingsplannen?



Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft misschien grote verbouwingsplannen om uw wooncomfort te verhogen. Een vakkundig uitgevoerde verbouwing kan bovendien een gunstige invloed hebben op de waarde van uw huis. Met Koopgarant hoeft u waardeinstijging als gevolg van aangebrachte verbeteringen niet met ons te delen.

Een verbouwing kan een aardige waardeverhoging van uw woning opleveren. Onder een verbouwing verstaan we verbeteringen in uw woning die u zelf uitvoert of laat uitvoeren, los van het onderhoud dat door een VvE wordt georganiseerd. Bij Koopgarant wordt bij terugkoop de waarde van de verbeteringen gespecificeerd. Waardeinstijging als gevolg van aangebrachte verbeteringen wordt buiten de waardedeling gehouden. Leidt een door u aangebrachte verbetering tot een waardeinstijging van de woning, dan is deze waardeinstijging volledig voor u. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de benodigde vergunningen zijn afgegeven.

Wij adviseren u werkzaamheden aan elektra, gas-, water- en verwarmingsinstallaties uit te laten voeren door een erkend installatiebedrijf. Heeft u twijfels over de veiligheid van uw installaties, informeer dan bij Woonbron of uw energiebedrijf naar de mogelijkheden van een gas- en elektrakeuring.

VERBOUWEN IN EEN APPARTEMENT

Woont u in een appartement? Let er dan op dat u voor aanpassingen aan de buitenkant van uw woning vooraf schriftelijk toestemming krijgt van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Denk hierbij aan geveldoorvoeren, kozijnen, balkons of dakterrassen. Ook binnen in de woning is niet alles toegestaan, zoals bijvoorbeeld het wegbreken van een draagmuur. Voor harde vloerbedekking, zoals laminaat en plavuizen, gelden vaak strenge eisen van de VvE ter voorkoming van geluidsoverlast.

Waardeinstijging als gevolg van verbeteringen aan gemeenschappelijke delen zoals kozijnen, gevel of het dak wordt met ons gedeeld. De verbetering en het toekomstig onderhoud maken namelijk deel uit van het gebouw waar de gehele VvE verantwoordelijk voor is.

DUURZAAM INVESTEREN LOONT

Als u verbeteringen in uw woning aanbrengt, kunnen die een aardige verhoging van de waarde opleveren. Maar het geld dat u investeert in een verbetering, leidt vrijwel nooit tot een minstens even hoge waardeinstijging van uw woning. Een verbetering aan bijvoorbeeld een keuken of badkamer, wordt in de loop der tijd minder waard. Bovendien heeft de gemiddelde koper vaak niet precies dezelfde smaak als u. Hoe duurzamer de investering en hoe minder aan smaak onderhevig, des te groter de kans op een waardevermeerdering. Bij de taxatie van de verbeteringen wordt alleen rekening gehouden met onroerende zaken. Daarmee bedoelen we dingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de woning. Vloerafwerking, zoals tapijt en laminaat, valt daar niet onder; tegels, sanitair en keukenblokken weer wel.

VERPLICHT MET NHG

U kunt voor het financieren van een verbouwing een extra hypothecaire lening aangaan. Hiervoor heeft u altijd toestemming nodig van Woonbron. U moet uw verzoek tot toestemming onderbouwen met een kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van NHG. Let wel, de meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van deze extra lening snel af te lossen.

KLUSSENWIJZERS

Voor veelvoorkomende verbouwingen heeft Woonbron klussenwijzers, die u kunnen helpen goed voorbereid aan de slag te gaan. U kunt ook bij de opzichters van Woonbron advies krijgen hoe u een verbouwing het beste aanpakt en in welke situatie u een bouwvergunning nodig heeft.



‘Een huis kopen op onze leeftijd?’

Frans (51) en Hetty (49) zitten tussen de verhuisdozen in hun ruime eengezinswoning. De kinderen zijn alweer een paar jaar het huis uit en de woning was eigenlijk te groot geworden. Maar het is moeilijk afscheid nemen, want ze woonden er al ruim 25 jaar.

Hetty: ‘Deze woning is pas ons tweede huis. Toen de kinderen kwamen, konden we dit huis huren van een woningcorporatie. Omdat deze woning en de buurt eigenlijk ideaal waren voor onze situatie, zijn we hier altijd blijven wonen’.

‘Op onze leeftijd nog onroerendgoedbezitter worden, wie had dat gedacht?’

‘We merkten wel dat we al die ruimte niet meer nodig hadden’, vult Frans aan. ‘We wilden daarom eigenlijk liever in een appartement wonen. Alles gelijkvloers en natuurlijk liefst met een mooi uitzicht’. Ook speelde het stel met de gedachte om een huis te kopen. Frans: ‘Je hoort toch altijd dat dat verstandiger is. Maar of dat op onze leeftijd

ook nog kon?’ Woonbron bood de oplossing. In het Te Woon-aanbod konden Frans en Hetty kiezen voor de Koopgarant-vorm, waarbij het stel een woning met korting kon kopen. Frans: ‘Daardoor hadden we niet zo’n hoge hypotheek nodig. We waren met de bank verbazingwekkend snel rond!’ ‘Op onze leeftijd nog onroerendgoedbezitter worden, wie had dat gedacht?’, lacht Hetty. Volgende week verhuizen ze naar hun nieuwe, eigen, appartement. Op de zevende etage van een pas gerenoveerd complex, met een prachtig uitzicht over de omliggende natuur. ‘We kunnen niet wachten!’

6 Verhuizen?



Hopelijk bevalt uw woning goed. Maar als u te zijner tijd besluit te gaan verhuizen, mag u de woning alleen verkopen aan Woonbron. Wij kopen de woning dan binnen drie maanden van u terug. Uw woning staat dus nooit lang te koop. Dit is een van de grote voordelen van Koopgarant.

Als u van plan bent te verhuizen, laat u dit per brief aan Woonbron weten. Daarmee biedt u de woning aan ons te koop aan. Woonbron geeft vervolgens opdracht voor (bouw)technische inspecties en een taxatie. Met behulp van deze rapportages berekenen wij de koopsom en stellen wij een concept koopovereenkomst op. Als u akkoord bent, stuurt u een getekende overeenkomst naar ons terug. Normaal gesproken draagt u het eigendom van de woning binnen drie maanden aan ons over.

INSPECTIES EN BEZICHTIGINGEN

Voor het uitvoeren van de (bouw)technische inspecties en de taxatie is het nodig dat u toegang verleent tot uw woning. Als een belangstellende de woning wil bezichtigen, wordt dat in overleg met u geregeld. Ten slotte zal vlak voor de overdracht een medewerker van Woonbron samen met u de woning inspecteren, waarna de overdracht bij de notaris zal plaatsvinden.

TAXATIE

Een onpartijdige taxateur stelt in opdracht van u en Woonbron het taxatierapport op. De commissie taxaties wijst de taxateur aan. Deze commissie bestaat uit drie leden, onder wie een vertegenwoordiger namens de kopers en één namens Woonbron. De voorzitter is een onafhankelijke deskundige. Volgens de Koopgarant-bepalingen delen wij met u de taxatiekosten. Meer informatie kunt u vinden op www.woonbron.nl.

GESCHILLENREGELING

Het kan natuurlijk gebeuren dat u of wij het niet eens zijn met de taxatie van de woning of met de getaxeerde waarde van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Koopgarant kent hiervoor een geschillenregeling. Volgens deze regeling wijst u zélf een

taxateur aan en wijst Woonbron een andere taxateur aan. Deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Samen stellen zij een waarde vast, die bindend is voor beide partijen. De kosten die aan de geschillenprocedure zijn verbonden, deelt u met Woonbron.

OPLEVEREN

Bij oplevering moet de woning leeg zijn. Leeg wil ook zeggen dat alle roerende zaken, waaronder gordijnen, lamellen, laminaat en vloerbedekking, verwijderd zijn. In sommige gevallen worden duurzame zaken, zoals goed gelegd laminaat, wel geaccepteerd. Maak hierover vooraf afspraken met de medewerker van Woonbron, dan komt u niet voor verrassingen te staan bij de eindinspectie. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid, of die zonder toestemming van de VvE zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt.

Meer informatie over de terugkoopprocedure vindt u in onze brochure 'Verkoop Koopgarant, Koopcomfort of MGE'.

7 Heeft u nog vragen?



Heeft u nog vragen over het kopen en terugkopen van een Koopgarant-woning, dan kunt u terecht bij onze woonmakelaars. Of kom eens langs in één van onze woonwinkels.

WOONBRON

Woonbron Delfshaven
Aelbrechtskade 82
3023 JA Rotterdam
telefoon (010) 244 16 66

Woonbron Hoogvliet
Kinheim 15
3191 EG Hoogvliet
telefoon (010) 231 13 11

Woonbron Prins Alexander
Zevenkampse Ring 342
3068 HG Rotterdam
telefoon (010) 286 88 66

Woonbron IJsselmonde
Adriaan de Jongstraat 32
3078 GA Rotterdam
telefoon (010) 292 41 40

Woonbron Spijkenisse
Oberonweg 1
3208 PE Spijkenisse
telefoon (0181) 670 670

Woonbron Delft
Aart van der Leeuwlaan 8
2624 LD Delft
telefoon (015) 888 05 00

Woonbron Dordrecht
Van Baerleplantsoen 26
3314 BH Dordrecht
telefoon (078) 633 68 88

www.woonbron.nl

Heeft u vragen over VvE's en VvE-beheer, dan kunt u ook contact opnemen met de medewerkers van Triant.

Triant

Postbus 1041
3000 BA Rotterdam
telefoon (010) 244 82 50

www.triant.nl



FSC
www.fsc.org

MIX

Van verantwoorde
herkomst

FSC® C005044

*Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
Raadpleeg altijd eerst uw notaris en/of fiscaal adviseur voordat u tot koop overgaat.*

Te Woon

www.woonbron.nl

Woonbron biedt woningen Te Woon aan.
Dit betekent dat u kunt kiezen uit het kopen
of huren van een woning.

Koopgarant

Kopen met 25% of 33,33% korting met
terugkoopgarantie

Koopcomfort

Vrije verkoop met terugkoopgarantie

Huur

Snel en zonder rompslomp verhuizen en geen
omkijken naar (groot) onderhoud

Huurvast

Vijf of tien jaar huren zonder huurverhoging

Te Woon