



Meerkeuze Woning

ALLE VARIANTEN VAN DE MEERKEUZEWONING
BIJ WONINGSTICHTING NIJKERK



Algemene informatie

Meerkeuzewoning bij Woningstichting Nijkerk

Woningstichting Nijkerk is een vooruitstrevende woningcorporatie die haar klanten zoveel mogelijk keuze wil bieden. Ook als het gaat om de keuze tussen het huren en kopen van de woning. De keuzemogelijkheden zijn nog niet voor iedereen beschikbaar. Woningstichting Nijkerk 'experimenteert' hiermee op beperkte schaal. Wij bieden deze woningen niet aan als huur- of koopwoning, maar als Meerkeuzewoning. Dat betekent dat u zelf mag bepalen of u de woning wilt huren of kopen. We hebben bovendien meerdere varianten ontwikkeld. Op die manier kunt u de wijze waarop u wilt wonen helemaal afstemmen op uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Heel bijzonder is dat, als u in eerste instantie besluit de woning te (blijven) huren, u later de overstap kunt maken naar het kopen van de woning.

Vijf varianten

In deze brochure schetsen we u in hoofdlijnen de kenmerken van de vijf beschikbare contractvormen van een Meerkeuzewoning. Elk van de vijf vormen heeft zijn eigen specifieke kenmerken. In de tabel op pagina 7 is voor elke contractvorm aangegeven welke kenmerken van toepassing zijn. In een tweetal aparte brochures gaan we dieper in op de huur- en de koopvarianten. Deze brochures zijn verkrijgbaar op het kantoor van de Woningstichting Nijkerk.

Bij een Meerkeuzewoning kunt u kiezen uit de volgende vormen:

Huur

Huurzeker

Huurvast

Koopgarant

Kooprecht



Huur

Huur is geen nieuwe contractvorm. Maar we zetten graag nog wel een keer de voordelen van huren voor u op een rijtje. Met huren kiest u voor 'wel de lusten, niet de lasten'. U betaalt een redelijke prijs en krijgt daarvoor een goed onderhouden woning, die volledig voldoet aan de huidige eisen. Bijvoorbeeld op het punt van energiezuinigheid. Woningstichting Nijkerk verzorgt nagenoeg al het onderhoud, daar heeft u dus geen omkijken naar. U hebt binnen de woning veel vrijheid om uw eigen wensen te realiseren. Kortom, u kunt van uw huurwoning echt uw 'eigen' woning maken. Met een huurwoning loopt u geen financiële risico's, u kunt mogelijk aanspraak maken op huursubsidie en bij een eventuele verhuiscwens is er slechts een opzegtermijn van één maand. Huren is dus eigenlijk wonen zonder zorgen. Een nadeel van huren is dat de huurprijs jaarlijks verhoogd wordt. Bij huren bouwt u ook geen vermogen op 'via' de woning, maar u kunt dan wellicht gewoon sparen.

Geen zorg voor het onderhoud

Korte opzegtermijn

Geen eigenaarslasten

Veel vrijheid om binnen de woning eigen wensen te realiseren

Op elk moment de mogelijkheid van contractvorm te wisselen

Geen financieel risico

Geen vermogensopbouw via de woning

Huurzeker

Huurzeker heft de onzekerheid over de jaarlijkse huurverhoging op. Met Huurzeker maken we van dit nadeel een voordeel. U krijgt namelijk vooraf voor vijf jaar zekerheid over de huurverhoging. Na die periode kunt u voor een nieuwe Huurzekerperiode kiezen. U kunt ook weer 'gewoon' gaan huren, dus met een jaarlijkse huurverhoging, of kiezen voor Huurvast, of besluiten de woning te kopen.

Meerjarige zekerheid over de huurverhoging

Na de Huurzekerperiode alle vrijheid een andere contractvorm te kiezen

Geen zorg voor het onderhoud

Korte opzegtermijn

Geen eigenaarslasten

Veel vrijheid om binnen de woning eigen wensen te realiseren

Op elk moment de mogelijkheid van contractvorm te wisselen

Geen financieel risico

Geen vermogensopbouw via de woning

Huurvast

Als u de jaarlijkse huurverhoging het liefst kwijt bent, en van plan bent langere tijd in de woning te blijven wonen, dan is Huurvast wellicht de vorm voor u. Met Huurvast kiest u voor de zekerheid van vijf jaar een vaste huurprijs. U betaalt bij aanvang een iets hogere huurprijs dan uw buurman met een 'gewoon' huurcontract, maar na bijvoorbeeld vier jaar betaalt u nog steeds hetzelfde bedrag (exclusief servicekosten en geriefsverbeteringen). Ook met Huurvast houdt u mogelijk recht op huurtoeslag. Na afloop van het Huurvastcontract kunt u kiezen om voortaan weer gewoon te gaan huren of om de woning te kopen. U kunt echter ook kiezen voor een nieuw Huurvastcontract. Kortom, met Huurvast krijgt u zekerheid, en houdt u de keuzevrijheid.

Meerjarige zekerheid over de hoogte van de huurprijs

Huurvasthuur bij aanvang hoger dan 'normaal', na enkele jaren lager dan 'normaal'

Na de Huurvastperiode alle vrijheid een andere contractvorm te kiezen

Geen zorg voor het onderhoud

Korte opzegtermijn

Geen eigenaarslasten

Veel vrijheid om binnen de woning eigen wensen te realiseren

Op elk moment de mogelijkheid van contractvorm te wisselen

Geen financieel risico

Geen vermogensopbouw via de woning

Koopgarant

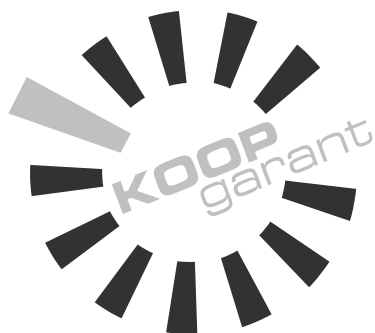
Kopen kan natuurlijk ook. Ook in de huidige tijd met hoge huizenprijzen, want Woningstichting Nijkerk maakt kopen betaalbaar. Onder de naam 'Koopgarant' bieden we u de mogelijkheid een woning te kopen voor een prijs die 25% lager ligt dan de marktwaarde. En dat scheelt natuurlijk in uw maandlast. Tegenover deze lagere aankoopprijs staat dat u bij verhuizing de woning weer aanbiedt aan Woningstichting Nijkerk en we samen de waardeontwikkeling delen. Het ministerie van VROM heeft de volgende regel opgesteld voor die waardedeling: 50% voor u en 50% voor Woningstichting Nijkerk. We hebben deze vorm niet voor niets Koopgarant genoemd, want Woningstichting Nijkerk koopt de woning gegarandeerd van u terug. En mocht de waarde onverhoopt gedaald zijn, dan nemen wij ook 50% van die daling voor onze rekening.

Koopt u een bestaande woning, dan ontvangt u een rapport dat inzicht geeft in de bouwtechnische staat van de woning. Daarnaast kunt u bij ons een voordelig contract afsluiten voor cv-onderhoud, rioolontstopping en dakgotenreiniging. En als de Woningstichting Nijkerk planmatig onderhoud gaat uitvoeren bij de woningen in het blok, dan zal een aannemer u een concurrerende aanbieding doen om deel te nemen aan dit onderhoud.

Als de prijs van een woning beneden een bepaald bedrag ligt, kunt u de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie. Dat beperkt het financiële risico en biedt nog voordeel ook, doordat de hypotheekrente veelal tussen de 0,2% en 0,5% lager is.

Waardebepaling bij terugkoop

Als u besluit te verhuizen, verplicht Woningstichting Nijkerk zich de woning binnen drie maanden aan te kopen. We wijzen een onafhankelijke taxateur aan, die de waarde van de woning en van uw eventuele eigen investeringen taxeert. Woningstichting Nijkerk betaalt de kosten. Indien u de taxateur in overleg met ons aanwijst, komen de kosten voor gezamenlijke rekening, ieder de helft. Als er geen overeenstemming ontstaat over de waarde, worden er drie taxateurs aangewezen; één door u, één door Woningstichting Nijkerk en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. De door hen bepaalde waarde is voor beide partijen bindend.



25% lagere koopsom

Minder te financieren, dus lagere maandlasten

Overdrachtsbelasting over de (lagere) Koopgarantprijs

Extra zekerheid en voordeel bij financiering met NHG

Lager risico: Woningstichting Nijkerk deelt 50% mee bij waardedaling

Instemming VROM, Belastingdienst, Aedes, Huurdersbelangenvereniging, gemeente Nijkerk

Woningkeuring door Bouwkundig adviesbureau bij aankoop

100% zeggenschap

Zekerheid dat uw woning altijd wordt teruggekocht

Evenwichtige taxatieprocedure

Waarde eigen investeringen 100% vergoed

Kosten koper

Zelf verantwoordelijk voor alle onderhoud

Kooprecht

We bieden u echter ook de keus 'gewoon' te kopen. Bij Kooprecht koopt u de woning voor 100% van de marktwaarde. De waardeontwikkeling is geheel voor u, zowel positief als negatief. Kortom, minder zekerheid, maar uiteraard wel dezelfde kwaliteit woning en service van Woningstichting Nijkerk.

Bij de koop van een bestaande woning ontvangt u een rapport dat inzicht geeft in de bouwtechnische staat van de woning. Mogelijk kunt u de woning ook financieren met Nationale Hypotheek Garantie. Dat beperkt het financiële risico en biedt het voordeel van een lagere hypotheekrente.

Ook bij Kooprecht geldt dat u bij verhuizing de woning eerst aan Woningstichting Nijkerk dient aan te bieden. Uitzondering hierop is dat u bij Kooprecht de woning direct aan uw kinderen of ouders kunt verkopen, of bij echtscheiding aan de partner. Bij aanbieding aan Woningstichting Nijkerk hebben we het recht de woning van u aan te kopen, niet de plicht. Woningstichting Nijkerk laat u binnen vier weken na het ontvangen van de aangetekende verkoopaanbieding weten of ze van haar terugkooprecht gebruik maakt. De prijsbepaling gaat op dezelfde

manier als bij Koopgarant, maar de winst of het verlies wordt niet gedeeld. Koopt Woningstichting Nijkerk de woning niet aan, dan bent u vrij de woning aan iedere willekeurige koper te verkopen. Om het unieke Meerkeuzewoning-concept in stand te houden, dient in het koopcontract met de opvolgende koper alleen wel vastgelegd te worden dat ook deze koper de woning bij verhuizing eerst aanbiedt aan Woningstichting Nijkerk.

100% marktwaarde

100% rendement

Extra zekerheid en voordeel bij financiering met NHG

100% zeggenschap

Doorverkoop aan kinderen, ouders of partner mogelijk

Evenwichtige taxatieprocedure

Waarde eigen investeringen 100% 'vergoed'

Woningkeuring door bouwkundig adviesbureau

Kosten koper

Aanbiedingsplicht aan de Woningstichting Nijkerk bij verhuizing

Terugkooprecht Woningstichting Nijkerk

100% risico

Kenmerken contractvormen

We zetten de voors en tegens van de diverse contractvormen nog een keer voor u op een rijtje.

Kenmerk	Huur	Huurzeker/ Huurvast	Koopgarant	Kooprecht
Gemak: onderhoud door Woningstichting Nijkerk	Ja	Ja	Nee	Nee
Volledige zeggenschap	Nee	Nee	Ja	Ja
Financieel risico	Nee	Nee	Deels	Ja
Profiteren van waarde stijging	Nee	Nee	Deels	Ja
Vermogensvorming via woning (evt.)	Nee	Nee	Ja	Ja
Zekerheid ontwikkeling woonlasten	Nee	Ja	Ja	Ja
Huurtoeslag (eventueel)	Ja	Ja	Nee	Nee
Maandlasten zelf te beïnvloeden	Nee	Nee	Ja	Ja
Weinig bijkomende lasten	Ja	Ja	Nee	Nee
Overstappen op andere contractvorm	Ja	Ja	Nee	Nee
Flexibiliteit bij verhuizing	Ja	Ja	Deels	Deels

Geïnteresseerd?

Woont u al in een woning van Woningstichting Nijkerk, dan ontvangt u persoonlijk bericht op het moment dat u de keuze krijgt uit meerdere contractvormen.

Als u geïnteresseerd bent in een vrijkomende woning van Woningstichting Nijkerk die als Meerkeuzewoning wordt aangeboden, raden we u aan onze advertenties in de Stad Nijkerk in de gaten te houden. Door het insturen van een woonbon kunt u reageren op ons aanbod, of u nu wilt huren of kopen.

Als u in aanmerking komt voor een vrijkomende woning, wordt u uitgenodigd voor een eerste gesprek waarin de verdere procedure wordt besproken.

Hebt u op dit moment behoefte aan meer informatie, neem dan contact met ons op.



Van 't Hoffstraat 40

Postbus 98

3860 AB Nijkerk

Tel.: (033) 247 74 00

Fax: (033) 247 74 10

Service: (033) 247 74 20

info@wsnijkerk.nl

www.wsnijkerk.nl

www.meerkeuzewoning.nl

