



Meerkeuze Woning

INFORMATIE OVER KOOPGARANT EN KOOPRECHT



Koopgarant en Kooprecht

Koopgarant en Kooprecht en wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning

Meerkeuzewoning

Woningstichting Nijkerk is een vooruitstrevende woningcorporatie die haar klanten zoveel mogelijk keuze wil bieden. Ook als het gaat om de keuze tussen 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. Deze brochure gaat dieper in op de twee koopvarianten en wat er nog meer komt kijken bij het kopen van een woning. Daarnaast is er een brochure over de huurvarianten en een algemene brochure over de Meerkeuzewoning, beiden beschikbaar op het kantoor van de Woningstichting Nijkerk.

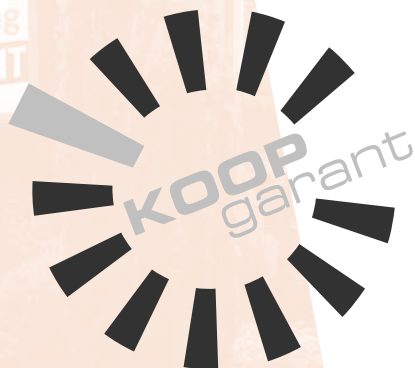
Twee koopvarianten

In deze brochure schetsen we u de kenmerken van de twee beschikbare koopcontractvormen van de Meerkeuzewoning: Koopgarant en Kooprecht. Elk van de vormen heeft zijn eigen specifieke kenmerken, zoals ook in de tabel op pagina 5 is aangegeven.

Ze hebben gemeen dat de koper bij verhuizing een aanbiedingsplicht heeft aan de Woningstichting, en de Woningstichting een terugkoopplicht (bij Koopgarant) of een terugkooprecht (bij Kooprecht) heeft. In die zin wijken Koopgarant en Kooprecht af van de zogenaamde 'vrije verkoop'. De reden hiervoor is dat Woningstichting Nijkerk haar Meerkeuzewoningen duurzaam wil kunnen blijven aanbieden aan haar klanten. Als Meerkeuzewoning. Het principe: ook een teruggekochte woning wordt opnieuw aangeboden en de nieuwe klant bepaalt opnieuw de contractvorm.

Koopgarant

Een woning kopen is een wens van veel mensen. Een eigen woning geeft maximale zeggenschap. Daar staat tegenover dat de eigenaar geheel zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de woning en ook het risico van de waardeontwikkeling draagt. Juist ook omdat Woningstichting Nijkerk



eraan hecht om bewoners zoveel mogelijk zeggenschap en verantwoordelijkheid te geven over hun woonsituatie, biedt ze haar klanten in toenemende mate aan zelf te bepalen hoe men dat wil invullen, als huurder of als koper/eigenaar. In de huidige tijd met hoge huizenprijzen is kopen voor velen 'onbetaalbaar' en dus is er van keuzemogelijkheden vaak geen sprake. Woningstichting Nijkerk wil daar verandering in brengen door kopen meer betaalbaar te maken.

Lagere maandlasten

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 regels opgesteld voor die waardedeling: 50% voor u en 50% voor Woningstichting Nijkerk, als het gaat om een bestaande woning. Om voor Koopgarant in aanmerking te komen, geldt een belastbaar inkomen van maximaal € 50.000 op jaarbasis. Uitzondering hierop zijn de bewoners die op het moment van het eerste Meerkeuzeaanbod al huurder van de betreffende woning waren. Omdat het hier meerdere data betreft, kunt u bij de Woningstichting Nijkerk opvragen of u hiervoor in aanmerking komt.

Garanties

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. Koopgarant biedt echter meer garanties. Het is voor u van groot belang dat u bouwtechnisch niet voor verrassingen komt te staan. Koopt u een bestaande woning dan ontvangt u een rapport

dat inzicht geeft in de bouwtechnische staat van de woning. U kunt zelf nog meer garanties 'inbouwen'. Als de prijs van de 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.

Waardeontwikkeling

De waarde van een woning kan fluctueren. Niemand weet hoe de waarde van uw woning zich in de toekomst zal ontwikkelen. U kunt die waardeontwikkeling positief beïnvloeden, bijvoorbeeld door regelmatig onderhoud te plegen. Mocht de woning toch in waarde dalen, dan deelt Woningstichting Nijkerk mee. Andersom ook, als de woning in waarde stijgt. Dat is de tegenprestatie voor het feit dat u de woning kunt kopen voor een prijs die 25% onder de marktwaarde ligt. U zult in de loop van de tijd wellicht ook in uw woning gaan investeren. Als die investeringen een aantoonbare waardevermeerdering betekenen, vindt Woningstichting Nijkerk dat die waardevermeerdering u ook 100% toekomt. Op die meerwaarde door eigen investeringen is de waardedeling dan niet van toepassing. Met de volgende rekenvoorbeelden voor een bestaande woning laten we zien hoe dat werkt.

Rekenvoorbeeld

De marktwaarde bij aankoop bedraagt € 160.000. U betaalt 75%, dus de koopsom (kosten koper) bedraagt voor u € 120.000. Stel dat u na 8 jaar wilt verhuizen. Dan wordt weer de marktwaarde getaxeerd. Die bedraagt dan bijvoorbeeld € 200.000 (inclusief de eigen investeringen). De waardestijging is dan € 40.000. In dit voorbeeld wordt aangenomen dat u zelf geïnvesteerd heeft in de woning en dat die investeringen bij verkoop een waarde van € 10.000 vertegenwoordigen. De waardestijging die

u samen met Woningstichting Nijkerk deelt, is dan € 30.000. Daarvan ontvangen beide partijen € 15.000. De (terug)verkoopprijs is de prijs waarvoor u de woning destijds heeft gekocht, vermeerderd met uw aandeel in de waardeontwikkeling. Kortom, u ontvangt: $120.000 + 10.000 + 15.000 = € 145.000$.

Dit voorbeeld gaat uit van een waardestijging. Het omgekeerde kan zich ook voordoen. Mocht er onverhoopt een waardedaling optreden, dan deelt Woningstichting Nijkerk in het verlies. Stel dat na 8 jaar de waarde van dezelfde woning (even afgezien van eigen investeringen) geen € 160.000, maar € 130.000 is. De waardeontwikkeling is dan € 30.000 negatief. Beide partijen nemen daarvan € 15.000 voor hun rekening. In dit geval wordt de (terug)verkoopprijs: $120.000 - 15.000 = € 105.000$. Deze prijs wordt gecorrigeerd als sprake is van eigen investeringen. Stel de waarde van de eigen investeringen bedraagt € 10.000. En de waarde bij (terug)verkoop, inclusief de waarde van de eigen investeringen, bedraagt € 130.000. De waardedaling wordt dan gesplitst in waardeontwikkeling op grond

van de marktontwikkeling (- 40.000) en waardeontwikkeling door eigen investeringen (+ 10.000). Beide partijen delen dan in de daling met 20.000 en u krijgt de volledige waarde van de eigen investeringen vergoed. Ofwel: $120.000 - 20.000 + 10.000 = € 110.000$.

Waardebepaling

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 voor de helft. Als er geen overeenstemming ontstaat over de waarde zullen er drie taxateurs aangewezen worden, één door u, één door Woningstichting Nijkerk en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. De kosten worden dan gedeeld. De door hen bepaalde waarde is voor beide partijen bindend.

Voorbeeld waardestijging:

Marktwaaarde bij aankoop	€ 160.000
Koopprijs (25% korting)	€ 120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 200.000
Waardestijging eigen investeringen	€ 10.000
Overige waardestijging	€ 30.000
Terugkoopprijs van de woning:	
Aankoopprijs	€ 120.000
Waarde eigen investeringen	€ 10.000
50% van de marktontwikkeling	€ 15.000
U krijgt terug voor de woning	€ 145.000

Voorbeeld waardedaling

(exclusief eigen investeringen):

Marktwaaarde bij aankoop	€ 160.000
Koopprijs (25% korting)	€ 120.000
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 130.000
Waardedaling	€ 30.000
Terugkoopprijs van de woning:	
Aankoopprijs	€ 120.000
50% van de marktontwikkeling	€ 15.000 -
U krijgt terug voor de woning	€ 105.000

Kooprecht

We bieden u echter ook de keus ‘gewoon’ te kopen. Bij Koop 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.

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 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 horen of ze van haar terugkooprecht gebruik maakt. Doet ze dat niet 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 (op)volgende koper wel vastgelegd te worden dat ook deze koper de woning bij verhuizing eerst aanbiedt aan Woningstichting Nijkerk. Woningstichting Nijkerk beslist ook dan weer of ze de woning wel of niet terugkoopt. De prijsbepaling gaat op dezelfde manier als bij Koopgarant, maar de winst of het verlies wordt uiteraard niet gedeeld.

Overige voorwaarden Koopgarant en Kooprecht

Woningstichting Nijkerk geeft de grond uit in erfpacht. Vaak geldt bij erfpacht dat u elk jaar een zogenaamde canon dient te betalen. In dit geval niet. In de prijs van de woning is begrepen dat de canonverplichting eeuwigdurend is afgekocht. Via de erfpacht is de aanbiedingsplicht ook van toepassing op

een volgende koper. Dat heet in juridische termen ‘zakelijke werking’. Anders gezegd, de voorwaarden zijn gekoppeld aan de ‘zaak’ (grond en woning) en niet aan de persoon (de koper). Zo zorgt Woningstichting Nijkerk er voor dat de woning blijvend beschikbaar is voor haar klanten.

Kenmerken koopcontractvormen

We zetten de voors en tegens van de twee koopcontractvormen nog een keer voor u op een rijtje.

Kenmerk	Koopgarant	Kooprecht
Zelf verantwoordelijk voor onderhoud	Ja	Ja
Volledige zeggenschap	Ja	Ja
Inrichten naar wens	Ja	Ja
Financieel risico	Deels	Ja
Profiteren van waardestijging	Deels	Ja
Vermogensvorming via woning (evt.)	Ja	Ja
Zekerheid ontwikkeling woonlasten	Ja	Ja
Huurtoeslag (eventueel)	Nee	Nee
Maandlasten zelf te beïnvloeden	Ja	Ja
Bijkomende (eigenaars)lasten	Ja	Ja
Overstappen op andere contractvorm	Nee	Nee
Flexibiliteit bij verhuizing	Deels	Deels

Wat komt er nog meer kijken bij het kopen van een woning

Kosten koper

Bij de aankoop van een woning moet u rekening houden met bijkomende kosten, ofwel de ‘kosten koper’. Een deel hangt direct samen met de koop, een deel heeft te maken met de financiering, samen veelal een kleine

Kosten bij aankoop

Overdrachtsbelasting (6%)
Notariskosten vestigingsakte
Inschrijfkosten kadaster
Verrekening eigenaarslasten (OZB, e.d.)

Totaal: ongeveer 8% van de koopsom

Kosten van financiering

Provisie hypotheek
Notariskosten hypotheekakte
Inschrijfkosten kadaster
Kosten NHG

Totaal: ongeveer 2% van de koopsom

10% van de koopsom. Veel kosten hangen samen met de hoogte van de koopsom. De korting die u krijgt bij Koopgarant, leidt dus ook tot lagere bijkomende kosten. De kosten voor de financiering zijn aftrekbaar voor de inkomstenbelasting in het jaar van aankoop.

Kwaliteit

Voor de meeste mensen is het moeilijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Woningstichting Nijkerk zorgt ervoor dat u goed op de hoogte bent van gebreken aan de woning en de kosten voor herstel, door middel van een bouwtechnisch rapport, opgesteld door een bouwkundig adviesbureau. Eventuele gebreken die een huurder, die zijn woning koopt, heeft veroorzaakt, zijn voor rekening van die huurder.

Keuring en taxatie

Als u belangstelling heeft voor het kopen van de woning, geeft u Woningstichting Nijkerk opdracht tot een bouwtechnische keuring en een taxatie van de woning. Het aanvraagformulier voor deze opdracht vindt u terug in de informatiemap die u heeft ontvangen tijdens het oriëntatiegesprek op het kantoor van Woningstichting Nijkerk. De keuring wordt uitgevoerd door het bouwtechnisch adviesbureau SSW en de taxatie door Makelaardij Van de Ridder. U heeft een richtprijs gekregen, zijnde de gemiddelde (verwachte) waarde. Maar de taxatiewaarde van de specifieke woning zal

daar veelal van afwijken, naar boven of naar beneden. De taxatiewaarde is de koopprijs. Voor de keurings- en taxatieprocedure worden vooraf eenmalig kosten in rekening gebracht. Wanneer de getaxeerde waarde meer dan 7,5% afwijkt van de door Woningstichting Nijkerk geschatte richtprijs, vergoeden wij deze kosten. Ook wanneer u de woning koopt neemt Woningstichting Nijkerk de keurings- en taxatiekosten voor haar rekening. Deze worden dan verrekend op de eindnota van de notaris. De getaxeerde koopprijs wordt doorgestuurd naar Meeüs Makelaars, die u een aanbod zal doen.

De taxatie, de koopovereenkomst en de overdracht

Onderhoud

Als de Woningstichting Nijkerk planmatig onderhoud gaat uitvoeren bij woningen in het blok, dan wordt u standaard door een aannemer benaderd met een concurrerende aanbieding om deel te nemen aan dit onderhoud. Daarnaast biedt de Woningstichting Nijkerk u een voordelig contract aan voor cv-onderhoud, rioolontstopping en dakgotenreiniging. Het aanvraagformulier voor dit contract vindt u terug in de informatiemap die u heeft ontvangen tijdens het oriëntatiegesprek op het kantoor van de Woningstichting Nijkerk.

De koopovereenkomst

De makelaar, die u namens Woningstichting

Nijkerk begeleidt bij het kopen van de woning, stelt de koopovereenkomst op. Hij spreekt alle relevante stukken met u door, waaronder ook het bouwtechnisch rapport. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend of voorlopig. U bent verplicht de woning dan ook daadwerkelijk te kopen. Bij uitstel van de levering van de woning of als de koop niet doorgaat, betaalt u flinke kosten. Maar er zijn uitzonderingen: de zogenaamde bedenktijd en de ontbindende voorwaarden.

Bedenktijd

U mag binnen drie dagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaf van reden de koop ongedaan maken.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. U moet dit wel tijdig laten weten en de onderbouwde afwijzingen van tenminste twee financiers tonen.

Overdracht

Ongeveer twee weken nadat u de financiering heeft geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Dan krijgt u de woning juridisch geleverd en vanaf dat moment bent u verantwoordelijk voor alle baten en lasten.

Vrijgekomen woning

Als het een vrijgekomen Meerkeuzewoning betreft en u accepteert de woning, gaat u de woning eerst huren. U kunt dan in betrekkelijke rust de financiering regelen, maar bedenk dat financiers tijd nodig hebben om offerte uit te brengen. Vanaf het moment dat de taxatiewaarde bekend is, is deze drie maanden geldig. Binnen die periode dient de overdracht plaats te vinden.

De financiering

U kunt de woning kopen met eigen geld, een

hypothecaire lening of een combinatie van beiden. U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en de soort hypotheek mag u zelf bepalen. De hypotheekrente is normaal fiscaal aftrekbaar.

Tijdig uw financiële mogelijkheden toetsen

Het komt geregeld voor dat een koop niet doorgaat, omdat de koper de financiering niet rond krijgt. Zo'n teleurstelling kunt u voorkomen door een hypotheekadviseur voordat u opdracht geeft tot taxatie van de woning al te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie. Vergeet niet de adviseur volledig te informeren over eventuele leningen die u heeft lopen, over winkelpasjes en of u producten op afbetaling heeft gekocht. Deze zaken worden namelijk bij het aanvragen van een hypotheekofferte getoetst door de financier bij het Bureau Krediet Registratie in Tiel. Dergelijke leningen en afbetalingsregelingen zijn vaak de reden waarom een koop niet door kan gaan! U kunt op ieder moment zelf via uw bank nagaan wat er bij het Bureau Krediet Registratie is vermeld op uw naam.

Maximale hypotheeksom

U bent vrij in het afsluiten van een hypotheek. Bij Koopgarant geldt evenwel een hypotheeklimiet. Het bedrag (ofwel de hypothecaire inschrijving) mag niet hoger zijn dan de koopsom, plus 10% voor kosten koper en een eventuele woonlastenverzekering, plus 10% voor verbouwingen. Het deel voor de verbouwing wordt door de financier in een zogenaamd bouwdepot bewaard. Daar kunt u uw verbouwingkosten declareren. Soms willen kopers persoonlijke leningen aflossen met hun hypotheek. Dat is bij Koopgarant slechts beperkt mogelijk. Het stellen van een hypotheeklimiet beschermt de koper tegen een mogelijke restschuld, als de woning gedwongen moet worden verkocht en

de opbrengst te laag is om de hypotheek af te lossen. Wij willen graag dat u de woning met evenveel plezier verlaat als u hem betrokken heeft. Voor verbouwing kan soms, na toestemming, een hoger bedrag gefinancierd worden.

Financiering op maat

Let bij het afsluiten van uw hypotheek ook op uw toekomstplannen: blijft uw inkomen wel voldoende om de hypotheek te kunnen betalen? Misschien wilt u of uw partner in de toekomst minder gaan werken. Of daalt uw inkomen, omdat u met pensioen gaat. We geven u een algemene woonlastenberekening mee, waarin rekening is gehouden met hypotheekrente-af trek, maar ook met de fiscale bijtelling (eigenwoningforfait), alle eigenaarslasten en de kosten voor onderhoud. Ook krijgt u een globale indicatie van de vermogensontwikkeling. Uiteraard kunt u aan deze gegevens geen rechten ontleen. Ze zijn zeker ook niet toegesneden op uw persoonlijke situatie. Wij adviseren u dan ook door uw hypotheekadviseur een persoonlijke woonlastenberekening te laten maken. Alleen u kunt vervolgens bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudskosten, ook echt wilt en kunt opbrengen.

Nationale Hypotheek Garantie aanbevolen!

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. De voordelen zijn:

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

Uiteraard willen we niet dat u door uw hypotheek in de problemen komt. Daarom raden wij u aan om de woning met NHG te financieren. Lees hier meer over in de folder

van de NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op www.nhg.nl.

Soorten hypotheek en risico's

Banken en verzekeraars zijn heel creatief in het bedenken van financiële producten. Als u weinig risico wilt lopen, vraag dan om een hypotheek met een gegarandeerde aflossing na 30 jaar, bijvoorbeeld een spaarhypotheek. Beleggingshypotheek en aflossingsvrije hypotheek kunnen aantrekkelijk zijn vanwege de lagere maandlasten, maar kunnen wel leiden tot een restschuld. Bijvoorbeeld als de beleggingsresultaten tegenvallen. Ook kan de premie tussentijds verhoogd worden. Laat u zich dus altijd goed informeren wat de nadelen en risico's zijn van de hypotheekvorm die u krijgt voorgelegd. De regel is: hoe lager de lasten, hoe hoger het risico.

Rentevastperiode

Hoe langer de rente vast staat, hoe zekerder u bent van uw toekomstige woonlasten. Een rente die varieert, kan tot grote problemen leiden als de rente onverhoopt sterk stijgt.

Renteaf trek

De hypotheekrente is maximaal 30 jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Dat geldt alleen voor zover de lening is gebruikt voor verwerving van de woning, verbouwing en/of onderhoud. Verkoopt u nu een koopwoning, dan moet u de overwaarde gebruiken voor de financiering van uw nieuwe woning. Er gelden nog een aantal regels voor de renteaftrek. Laat u zich daarom over de aftrekbaarheid goed voorlichten door uw hypotheekadviseur.

Hypotheek aflossen

Bij terugkoop zult u wellicht uw hypotheek aflossen (u kunt hem vaak ook 'meenemen' naar de volgende koopwoning). Van belang is dan de terugkoopprijs. Een eventuele waardevermindering van de woning, waarvan u bij

Koopgarant de helft krijgt, zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoopprijs gelijk wordt aan of hoger wordt dan uw hypotheekbedrag. Want u moet eerst de ‘kosten koper’ terugverdienen. Een waardestijging is niet zeker. En als u snel verhuist, heeft u nog niet voldoende gespaard of afgelost en kunt u met een restschuld blijven zitten. Wij adviseren u daarom zo mogelijk eigen geld te gebruiken voor de aankoop van uw huis, niet meer te financieren dan nodig is en te kiezen voor een hypotheek met een gearandeerde aflossing na 30 jaar.

Goed hypotheekadvies

Onze makelaar of consultant kan u doorverwijzen naar hypotheekbemiddelaars of banken, waarvan wij de ervaring hebben dat ze u geen onverantwoorde hypotheeken proberen te verkopen. Vraag in ieder geval naar een adviseur die het certificaat Erkend Hypotheekbemiddelaar heeft. Hypotheekbemiddelaars (tussenpersonen) met het Keurmerk Hypotheek Bemiddeling moeten aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen en hebben ook een geschillenregeling (zie www.skhb.nl). De Vereniging Eigen Huis geeft onafhankelijke voorlichting over hypotheeken. U kunt de uitgebreide brochure over hypotheeken aanschaffen of via internet informatie opvragen. U kunt er ook offertes laten beoordelen en vergelijken. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl of bel (033) 450 77 50.

Informatiebrochure Koopgarant voor financiers

Omdat niet alle hypotheekadviseurs bekend zijn met Koopgarant, krijgt u van Woningstichting Nijkerk informatie mee: “Koopgarant en hypotheek”, die van belang is voor de financier. U dient de financier erop te wijzen dat hij enkele aanvullende bepalingen dient op te nemen in de hypotheekakte. Geef deze informatie daarom mee als u een hypotheekofferte aanvraagt.

Koopsubsidie

De overheid stimuleert het eigen woningbezit door middel van de koopsubsidie. Deze is beschikbaar tot een bepaald inkomen en een maximale koopsom. Meer hierover kunt u lezen op www.koopsubsidie.nl. Of vraag bij de makelaar om de folder. Ten tijde van het opstellen van deze brochure komt u bij Koopgarant niet in aanmerking voor koopsubsidie en is er onzekerheid over de toekomst van de regeling.

Verbouwen

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft wellicht grote verbouwingsplannen om uw wooncomfort te verhogen. Voor veelvoorkomende verbouwingen heeft Woningstichting Nijkerk kluswijzers, zodat u goed geïnformeerd aan de slag kunt.

Installaties

Onze ervaring is dat klussen aan elektra, gas en verwarming niet altijd op verantwoorde wijze gebeurt. Wij adviseren u dergelijke klussen uit te laten voeren door een erkend installatiebedrijf. Heeft u twijfels over de veiligheid van uw installaties, informeer dan bij Woningstichting Nijkerk of uw energiebedrijf naar de mogelijkheden van een gas- en elektrakeuring.

Investerings in de woning

Als u uw woning verbouwt, kan dat een aardige verhoging van de waarde opleveren. Belangrijk is natuurlijk wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en er de benodigde vergunningen en toestemmingen zijn. Een slechte uitvoering of niet goed functioneren kan leiden tot een lagere terugkoopprijs. Het geïnvesteerde bedrag leidt nooit tot een even hoge waardestijging. Want de gemiddelde koper heeft niet precies dezelfde smaak als u en in de loop van de tijd wordt een verbetering minder waard. Hoe duurzamer

de investering is en hoe minder aan smaak onderhevig, hoe hoger de waarde. Bij de taxatie van de verbeteringen wordt alleen rekening gehouden met onroerende zaken. Daarmee bedoelen we dingen die aard- en nagelvast aan de woning zitten. Vloerafwerking, zoals tapijt en laminaat, valt daar niet onder. Tegels, sanitair en de keuken wel.

De terugkoop

De procedure

Als u van plan bent te verhuizen, geeft u per aangetekende brief aan dat u de woning te koop aanbiedt. Woningstichting Nijkerk zorgt voor de rest: een taxatie, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Normaal gesproken gebeurt dit alles binnen drie maanden. Bij terugkoop zijn de 'kosten koper' voor Woningstichting Nijkerk.

Bezichtigingen en inspecties

U moet er rekening mee houden dat uw woning een aantal keren bezocht wordt tijdens de terugkoopprocedure. Een medewerker van Woningstichting Nijkerk zal met u bespreken hoe de woning opgeleverd moet worden. Een taxateur stelt de waarde van de woning en van uw investeringen in de woning vast. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend, zal Woningstichting Nijkerk de woning adverteren. In overleg met u worden eventuele bezichtigingen met geïnteresseerde woningzoekenden gepland. Ten slotte zal vlak voor de overdracht een medewerker van Woningstichting Nijkerk samen met u de woning inspecteren, zodat alles rond is voor de overdracht bij de notaris.

Oplevering van de woning

U moet de woning in goede staat, leeg en schoon opleveren. Leeg wil ook zeggen dat alle roerende zaken, waaronder gordijnen, lamellen, laminaat en vloerbedekking verwijderd moeten zijn. In sommige gevallen worden duurzame zaken, zoals goed gelegd laminaat, wel geaccepteerd. Maak hierover vooraf afspraken met de medewerker van Woningstichting Nijkerk, dan komt u niet voor verrassingen te staan bij de eindinspectie. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid moeten ongedaan worden gemaakt.

Geschillenregeling

Het kan natuurlijk gebeuren dat u het niet eens bent met de taxatie van de woning of van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Daar is in de contracten een geschillenregeling voor vastgesteld. U wijst een taxateur aan, Woningstichting Nijkerk wijst een taxateur aan en deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve taxatiewaarde vast.

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' en onze website 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

