



Is kopen via Koopgarant iets voor u?

De afweging of het kopen van een woning via Koopgarant voor u interessant is, maakt u natuurlijk zelf. Met deze informatie willen wij u helpen bij uw afweging.

Hoe nu verder?

Als u overweegt om een woning te kopen via Koopgarant, dan kunt u contact opnemen met de afdeling verkoop van Waterweg Wonen. Zij kunnen een afspraak voor u maken en uitleggen hoe het allemaal precies werkt. U heeft dan alle gelegenheid om uw vragen te stellen en er verder over na te denken. Wilt u de woning kopen, dan legt de makelaar alle afspraken in een koopovereenkomst vast. Vervolgens heeft u circa vier weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dit niet, dan gaat de koop niet door. U kunt kiezen uit verschillende soorten hypothecaire leningen. Het is verstandig om u goed te laten

voorlichten door de makelaar, hypotheekadviseur of uw eigen bank.

Meer informatie

Wilt u meer rekenvoorbeelden of meer informatie over hoe het precies zit met de terugkoopprocedure, de taxatie van de woning bij verkoop en terugkoop, financiering van een koopwoning of de risico's van een koopwoning? Waterweg Wonen heeft deze informatie voor u beschikbaar gemaakt via informatiebladen. U kunt deze informatiebladen afhalen bij ons kantoor, telefonisch aanvragen of downloaden van internet.

Voor meer informatie kunt u bellen met ons Woonpunt. Waterweg Wonen is bereikbaar op werkdagen vanaf 8.30 tot 16.30 uur op telefoonnummer 0800 -248 88 88 (gratis). U kunt ook kijken op www.waterwegwonen.nl



Bezoekadres Burgemeester van Lierplein 51 **Postadres** Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen **Tel** 0800 - 248 88 88 (gratis) **Fax** (010) 248 84 77
Internet www.waterwegwonen.nl **E-mail** info@waterwegwonen.nl
Waterweg Wonen is lid van KWH



Betaalbaar kopen

Kopen met korting



Inleiding

Het kopen van een woning is voor veel mensen een wens. De laatste jaren zijn de prijzen van koopwoningen fors gestegen. Hierdoor zijn koopwoningen minder bereikbaar geworden voor een grote groep mensen. Een aantal woningcorporaties heeft het initiatief genomen om hiervoor een oplossing te bedenken. Dit heeft zijn vorm gekregen in Koopgarant.

Koopgarant

Het principe van Koopgarant is eenvoudig: de woningcorporatie geeft korting dus u betaalt een gereduceerde koopsom en wordt vervolgens volledig eigenaar van de woning. Daarbij horen ook de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van een eigenaar. Wilt u de woning weer verkopen, dan koopt de woningcorporatie de woning weer terug, op basis van vooraf vastgelegde en duidelijke regels over de prijs.

De belangrijkste kenmerken van Koopgarant

Het belangrijkste kenmerk van Koopgarant is de combinatie van korting op de koopsom en het delen in de waardeontwikkeling, in positieve en negatieve zin. De aanbiedende corporatie heeft de keuze welke percentage korting zij toepast. Verder wordt bij appartementen geregeld dat het onderhoud in een vereniging van eigenaren wordt ondergebracht. Een ander voordeel is dat eigen woningbezit vaak de betrokkenheid vergroot van de bewoners. Daarmee kunt u invloed hebben op de leefbaarheid en de uitstraling van uw woning en daarmee op de buurt.

De voordelen in het kort:

- Lagere koopsom, dus lagere maandlasten
- Zekerheid, de koper weet altijd zeker dat de woning weer verkocht kan worden



- Winst en verlies delen, een waardestijging of waardedaling bij terugkoop wordt gedeeld.
- Uw woning verbouwen, u bent eigenaar van de woning en kan dus zelf bepalen of en wat u aan de woning wilt verbouwen, en u heeft recht op de winst die dat genereert.
- Opbouw van vermogen.

Vereniging Eigen Huis

Bij de ontwikkeling van Koopgarant heeft de Vereniging Eigen Huis kritisch meegedacht. Dit is de belangenvereniging voor huizenbezitters in Nederland.

Waterweg Wonen en Koopgarant Lagere koopsom, meer mogelijkheden

Als u een woning van Waterweg Wonen via Koopgarant koopt, betaalt u een stuk minder. Omdat u een woning met hoge korting koopt, is het veel voordeliger dan het kopen van een willekeurige andere woning. Dat scheelt behoorlijk in de maandlasten. U houdt geld over voor andere dingen.

Zekerheid

Als u een woning van Waterweg Wonen heeft gekocht via Koopgarant, weet u zeker dat u de woning altijd weer kunt verkopen. Dit komt omdat Waterweg Wonen een terugkoopplicht heeft. U hoeft zich dus geen zorgen te maken dat u de

woning in de toekomst niet kunt verkopen. Als u uw woning wilt verkopen, biedt u die dus altijd aan Waterweg Wonen aan.

Winst en verlies delen

Op het moment dat u uw woning wilt verkopen, schakelt Waterweg Wonen een onafhankelijk taxateur in. Aan de hand van de taxatie wordt de waarde van de woning bepaald. Als de woning minder waard is geworden, neemt Waterweg Wonen de helft van het verlies voor haar rekening. Als uw woning meer waard is geworden, krijgt u de helft van de winst. Hoe dit precies werkt, ziet u in rekenvoorbeeld I en II.

I. Voorbeeld bij waardestijging

Aankoopprijs	
Taxatiewaarde bij aankoop	100.000
U betaalt 75 procent van de taxatiewaarde	75.000
Waardeontwikkeling	
Taxatiewaarde bij terugkoop	120.000
Taxatiewaarde bij aankoop	100.000
Totale waardestijging	20.000
Terugkoopprijs	
Koopgarant Waterweg Wonen	85.000

II. Voorbeeld bij waardedaling

Aankoopprijs	
Taxatiewaarde bij aankoop	100.000
U betaalt 75 procent van de taxatiewaarde	75.000
Waardeontwikkeling	
Taxatiewaarde bij terugkoop	80.000
Taxatiewaarde bij aankoop	100.000
Waardeontwikkeling (50 procent voor de koper)	10.000
Terugkoopprijs	
Koopgarant Waterweg Wonen	65.000

Uw woning verbouwen

Als u een woning via Koopgarant heeft gekocht, bent u eigenaar van de woning. U kunt dan ook zelf bepalen of u de woning wilt verbouwen. Misschien wilt u een nieuwe keuken of nieuw sanitair plaatsen. Als u uw woning verbouwt, kan dit betekenen dat de waarde van de woning stijgt. U heeft dan ook zelf recht op het voordeel dat dit oplevert. Hoe dit precies werkt, kunt u lezen op het informatieblad 'De terugkoopprocedure'.

Wie kan een woning via Koopgarant kopen?

De woningen die Waterweg Wonen via Koopgarant aanbiedt, zijn huurwoningen. De zittende huurder krijgt de woning te koop aangeboden. Maar als u gewoon wilt blijven huren, kan dat ook. Er verandert dan niets. Maar als de zittende huurder verhuist naar een andere woning, wordt de lege woning verkocht onder Koopgarantvoorwaarden. De woning wordt dan eerst aangeboden aan belangstellende huurders van Waterweg Wonen. Voor eengezinswoningen geldt dat gezinnen als eerste worden benaderd. De actuele taxatiewaarde van de woning vormt de koopsom, ofwel de verkoopprijs. Bij meerdere belangstellenden wordt geloot.

Voor het kopen van een woning via Koopgarant geldt een maximale inkomensgrens van 50.000 euro bruto per jaar (gezinsinkomen).



Algemene informatie over het kopen en bezitten van een woning

Grond

Als u een woning koopt via Koopgarant, geeft Waterweg Wonen de grond uit in erfpacht. Deze erfpacht hoort bij de juridische constructie die Koopgarant mogelijk maakt en kost u als koper niets extra. Het is vergelijkbaar met eigen grond doordat de erfpachtcanon eeuwigdurend wordt afgekocht.

Volledig eigenaar

Als koper van een woning via Koopgarant wordt u volledig eigenaar van de woning. Hierdoor heeft u alle voordelen zoals hypotheekrenteaftrek en opbouw van eigen vermogen, maar ook alle verplichtingen. U kunt de bestemming van de woning niet zomaar wijzigen in een bedrijfspand of de woning zelf verhuren. U moet er zelf wonen.

Onderhoud

Als u de woning koopt, bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de woning. Daarom is het belangrijk om te weten of u in de toekomst onkosten aan de woning kunt verwachten. Vaak is het lastig om de onderhoudskosten van een woning in te schatten. Daarom laat Waterweg Wonen de woning voor de aankoop keuren door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau. U ontvangt het rapport bij de aankoop van de woning. Zo weet u waar u aan toe bent.

Als u een woning koopt, die onderdeel is van een appartementencomplex, wordt u automatisch lid van een vereniging van eigenaren. Samen met de andere bewoners van het complex bent u dan verantwoordelijk voor het onderhoud aan gemeenschappelijke gedeeltes zoals de lift, het dak, het groen et cetera. Ook de verzekering van het gebouw is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. De vereniging van eigenaren maakt (of laat maken) een onderhoudsbegroting en bepaalt hoe de kosten betaald moeten worden. Meestal gebeurt dit door betaling van een maandelijks vast bedrag.



Kosten bij het kopen van een woning

Als u een woning koopt, krijgt u te maken met verschillende kosten. Naast de koopsom komen er "kosten koper" bij en maakt u kosten in verband met het afsluiten van een hypotheek. De kosten koper bestaan uit de volgende onderdelen:

- Kosten van het inschrijven van uw woning bij het kadaster
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor het passeren van de leveringsakte

De kosten van de hypotheek bestaan uit:

- Kosten van de hypotheekakte
- Afsluitkosten
- Taxatiekosten

In de praktijk komen deze kosten koper en hypotheekkosten samen meestal neer op circa 8 procent van de koopsom. Deze kosten zijn eenmalig. Hypotheekkosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Kosten van eigen woningbezit

Als eigenaar van een woning krijgt u te maken met jaarlijkse kosten die huurders van een woning niet hebben. U kunt daarbij denken aan:

- Onroerende Zaakbelasting (OZB)
- Eigenwoningforfait
- Opstalverzekering
- Onderhoudskosten van het huis, de installaties, het sanitair et cetera of bijdrage VvE.