



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Betaalbaar kopen met Koopgarant®

*Een eigen huis. Misschien droomt u daar weleens van? Maar de stap naar een koopwoning kan wel erg groot zijn. Is mijn inkomen wel toereikend? Krijg ik mijn huis ooit weer verkocht? Wat als de waarde daalt?*

*Woonstichting De Zes Kernen lost deze hoofdbrekens voor u op met Koopgarant<sup>®</sup>. Dit is een speciale koopvorm waarbij u minder risico's loopt en toch eigenaar bent. Uw kans om uw droom uit te laten komen?*

### Voor wie is Koopgarant<sup>®</sup>?

Koopgarant<sup>®</sup> is voor iedereen die lagere maandlasten wil koppelen aan een lager risico. In de sociale sector biedt woonstichting De Zes Kernen Koopgarant<sup>®</sup> aan voor de lagere inkomens en stelt daarom een maximum aan het belastbaar inkomen van € 45.000,-- voor het totale huishouden.

### Wat is Koopgarant<sup>®</sup>?

Met Koopgarant<sup>®</sup> koopt u een bestaande woning met een korting van 15% tot maximaal 25% op de normale koopprijs. Als u de woning wilt verkopen koopt woonstichting De Zes Kernen de woning van u terug (terugkoopgarantie). De waardeontwikkeling bij verkoop - winst of verlies - deelt u met ons.

Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling	Percentage van de onderhandse verkoopwaarde	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie bij bestaande bouw	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie bij nieuwbouw
15	85	30	22,5
20	80	40	30
25	75	50	37,5

Met Koopgarant<sup>®</sup> betaalt u veel minder dan u normaal voor een koopwoning zou betalen. Dat scheelt u behoorlijk in de maandlasten. Koopgarant<sup>®</sup> is kopen zonder zorgen!

### Terugkoopgarantie

Als u de woning wilt verkopen, koopt woonstichting De Zes Kernen de woning gegarandeerd van u terug. Deze terugkoopgarantie heeft een groot voordeel: u hoeft zich geen zorgen te maken of u wel een koper voor uw woning kunt vinden, of u een reële prijs krijgt en of de verkoop op tijd lukt. De terugkoop is binnen maximaal drie maanden afgehandeld. U bent dus altijd verzekerd van een snelle verkoop.

### Delen in de waardeontwikkeling

Bij terugkoop van de woning zal een onafhankelijke taxateur de marktwaarde van uw woning bepalen. Bij waardestijging ontvangt u het afgesproken aandeel in de winst. Is de waarde van uw woning verminderd, draagt u slechts een deel van het verlies. U loopt dus minder risico.

### Eigen investeringen

Veel kopers investeren bij een nieuwbouwwoning nog extra in een keuken of badkamer. Dat geeft u niet alleen meer woonplezier, maar kan ook zorgen voor waardevermeerdering. Bij terugkoop van de woning laten wij uw eigen investering apart taxeren. Deze waarde krijgt u dus volledig terug.

Woonstichting De Zes Kernen  
Gemeenlandsedijk Zuid 12a  
3216 AH ABBENBROEK

Telefoon: 0181 - 668 222  
Fax: 0181 - 668 229

E-mail: [info@dezeskernen.nl](mailto:info@dezeskernen.nl)  
Website: [www.dezeskernen.nl](http://www.dezeskernen.nl)

Openingstijden:  
maandag tot en met vrijdag  
09.00 - 12.00 uur en 13.00 - 16.00 uur

Deze brochure is samengesteld in het kader van voorlichting aan bewoners en woningzoekenden. Wijzigingen zijn voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Oktober 2011



Voorbeeld 3: Wat gebeurt er als de waarde van uw woning is gestegen en u ook zelf in de woning heeft geïnvesteerd? Stel dat de taxateur deze investeringen in bijvoorbeeld de keuken vaststelt op € 5.000,--.

Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,--
Korting (25%)	€ 50.000,--
U betaalt	€ 150.000,--
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 230.000,--
Waardestijging	€ 30.000,--
Waardeontwikkeling door	
Eigen investering	€ 5.000,--
Woningmarktsituatie	€ 25.000,--
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 150.000,--
Eigen investering	€ 5.000,--
Waardedeling (62,5%)	€ 15.625,--
U krijgt terug voor de woning	€ 170.625,--

#### Vrij op naam (v.o.n.)

Een nieuwbouwwoning koopt u 'vrij op naam'. In deze koopprijs zit een aantal kosten die verband houden met de koop, zoals BTW en kosten voor de leveringsakte. Maar u betaalt geen overdrachtsbelasting. Wel zijn er nog bijkomende kosten die te maken hebben met de financiering. De kosten van financiering zijn éénmalig en aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Bijkomende kosten van financiering:

- provisie hypotheek;
- notariskosten hypotheekakte;
- kosten nationale hypotheekgarantie (NHG).

De hoogte van de bijkomende kosten (circa 20%) is afhankelijk van de koopsom. En omdat deze koopsom bij Koopgarant<sup>®</sup> ligt lager dan bij een gewone koopsom, bent u minder kwijt aan bijkomende kosten.

#### Bouwrente

Bij de aankoop van de nieuwbouwwoning betaalt u de koopsom niet in één keer, maar in termijnen. Deze termijnen zijn afhankelijk van de voortgang van de bouw van de woning. De termijnen betaalt u via uw hypotheek. Hierover betaalt u rente die u in de hypotheekakte vastlegt.

#### Erfpacht

De verkoop van Koopgarant<sup>®</sup> gebeurt via het verlenen van een erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht gebruikt woonstichting De Zes Kern en alleen maar om de onderlinge afspraken over de koop en terugkoop goed vast te leggen. De erfpacht bij Koopgarant<sup>®</sup> verandert niets aan uw rechten en plichten als eigenaar. Voor de belastingdienst, de bank en makelaars heeft deze erfpacht ook

geen invloed op de waardebepaling van uw woning. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht zodat u geen jaarlijkse bijdrage betaalt.

#### Vereniging van Eigenaars

In het geval u een appartement, boven- of benedenwoning koopt, bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw waarvan uw woning deel uitmaakt. De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenkant van het gebouw en eventuele gemeenschappelijke ruimten. Hiertoe wordt een begroting en planning gemaakt en betalen de leden van de VvE een maandelijkse bijdrage. Daarmee is het gemeenschappelijk belang voor de staat van onderhoud van het gebouw goed geregeld.

#### Koopsubsidie

Vanaf 2008 is het ook mogelijk om eventueel in aanmerking te komen voor koopsubsidie bij de koop van een Koopgarantwoning. De toekenning is afhankelijk van uw inkomen en de aankoopprijs.

#### Maximale hypotheeksom

U bent vrij in het afsluiten van een hypothecaire lening met de mogelijkheid van fiscale renteaftrek. Het erfpachtrecht bij Koopgarant<sup>®</sup> heeft hierop geen invloed. Maar omdat u korting heeft gekregen bij de aankoop, mag u niet voor de volledige waarde van de woning een hypotheek aangaan. Bovenop de koopsom mag u voor maximaal 10% financieren voor meerwerk en 8% voor bijkomende kosten van de koop. Persoonlijke leningen aflossen via uw hypotheek is bij Koopgarant<sup>®</sup> niet mogelijk. Een verbouwing die u later wilt uitvoeren kunt u eventueel met een verhoogde hypotheek financieren. Dit kan alleen na onze toestemming en nadat er een nieuwe taxatie is uitgevoerd.

#### Nationale hypotheekgarantie (NHG)

U en woonstichting De Zes Kern en hebben er alle belang bij dat u niet door uw hypotheek in financiële problemen komt. Daarom wijzen wij u graag op de mogelijkheid om gebruik te maken van de NHG. Bij de NHG zijn uw woonlasten in goede verhouding tot uw inkomen. U betaalt een lagere rente dan bij een reguliere hypotheek zonder NHG. Bovendien lost de NHG in bepaalde situaties uw restschuld af indien u buiten uw schuld niet uw hypotheekverplichtingen kunt nakomen. Als de totale hypotheeksom voor de aankoop van de woning beneden € 350.000,-- ligt (prijspeil 2009), kunt u de woning financieren met de NHG.



### Terugkoopprocedure

Zodra u van plan bent om te verhuizen, biedt u schriftelijk aan de woning aan ons te verkopen. Wij zorgen dan voor de rest: de technische opname, de taxatie, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Deze afhandeling duurt maximaal drie maanden. De taxatiekosten deelt u met ons. De kosten koper zijn voor woonstichting De Zes Kernen.

De taxatie gebeurt door een onafhankelijk taxateur die bekend is met Koopgarant<sup>®</sup>. Het kan voorkomen dat u het niet eens bent met de taxatie van de woning of met de taxatie van door u gedane investeringen. Bij Koopgarant<sup>®</sup> is daarvoor een aparte geschillenregeling opgesteld.

### Verder praten?

Over uw woonwensen met Koopgarant<sup>®</sup> praten wij graag met u verder. Maak daarom een afspraak met Joke van Drunen. Zo'n gesprek is gratis en verplicht u tot niets. Tijdens zo'n gesprek informeren wij u graag over de mogelijkheden in uw situatie. Joke is bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 9.00 - 12.00 en 13.00 - 16.00 uur via telefoonnummer 0181 - 668 221.

### Meer weten?

Interessante websites waar u informatie kunt vinden over aspecten van het kopen van woningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

Vereniging Eigen Huis

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

Nederlands instituut voor budgetvoorlichting

[www.nibud.nl](http://www.nibud.nl)

Senternovem: Koopsubsidie

[www.senternovum.nl/rgo/koopsubsidie](http://www.senternovum.nl/rgo/koopsubsidie)

### Eigendom

U bent eigenaar van uw Koopgarantwoning. Dat geeft u rechten, maar ook bepaalde plichten. Zo mag u de woning niet verhuren, als bedrijfspand gebruiken en u moet er zelf gaan wonen.

### Rekenvoorbeelden Koopgarant<sup>®</sup>

In deze voorbeelden is gerekend met een korting van 25% en een waardedeling van 62,5%.

#### Voorbeeld 1: Wat gebeurt er als de waarde van uw woning is gestegen?

Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,--
Korting (25%)	€ 50.000,--
U betaalt	€ 150.000,--
Marktwaaarde bij terugkoop	225.000,--
Waardestijging	25.000,--
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	150.000,--
Waardedeling (62,5%)	15.625,--
U krijgt terug voor de woning	165.625,--

#### Voorbeeld 2: Wat gebeurt er als de waarde van uw woning is gedaald?

Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000,--
Korting (25%)	€ 50.000,--
U betaalt	€ 150.000,--
Marktwaaarde bij terugkoop	180.000,--
Waardedaling	20.000,--
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	150.000,--
Waardedaling (62,5%)	12.500,--
U krijgt terug voor de woning	137.500,--

