

Domein



VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

mijn Domein
is een betaalbare woning



Koopgarant
Kopen met korting

www.domein-wonen.nl

Inhoud

Koopgarant: Wat koopt u eigenlijk?	3
Wat komt er kijken bij het kopen van een woning?	8
Hoe gaat het kopen in zijn werk?	10
Hoe zorgt u voor een goede financiering?	11
Hoe werkt het terugverkopen van uw woning?	14
Meer weten of inschrijven?	15

Koopgarant: wat koopt u eigenlijk?

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar voor mensen die anders geen woning kunnen kopen én neemt een aantal zorgen bij u weg. U krijgt een korting bij de aankoop van een woning. En dus veel lagere woonlasten. De terugkoopgarantie bij Koopgarant verzekert u bovendien van een snelle verkoop als u verhuist. Koopgarant is ook eerlijk. Als de marktwaarde van uw woning is gedaald, delen wij met u in het verlies. Als de woning in waarde is gestegen, deelt u met ons de winst.

Betaalbaar door korting

U krijgt korting op de aankoopprijs van een woning. Die korting doet niets af aan het eigendom; u wordt gewoon volledig eigenaar van de woning. De voordelen? U houdt iedere maand geld over voor andere zaken, omdat u een lagere hypotheek kunt afsluiten. U kunt met dezelfde maandlasten ook een grotere woning kopen. Kortom: meer mogelijkheden op de woningmarkt. Tegenover de korting staat wel een aantal regels. Één daarvan is dat de woning moet worden terugverkocht aan Domein als u gaat verhuizen.

Terugkoopgarantie

U wilt uw gekochte woning weer verkopen? En liefst op korte termijn? Geen probleem. Dat lukt altijd, binnen drie maanden. Wij kopen de woning namelijk van u terug. U stuurt alleen een brief naar ons, wij zorgen voor alles wat er gebeuren moet. De woning keuren, taxeren, de terugkoopovereenkomst opstellen en het transport bij de notaris regelen. De woning mag u niet op de vrije markt verkopen. Een uitzondering is als uw kind het koopt en er ook zelf gaat wonen. Dan blijven de voorwaarden van Koopgarant van toepassing.

Winst en verlies delen

Bij terugverkoop van uw woning aan Domein, berekent een taxateur eerst de waarde van uw woning. De basis voor de terugkoopprijs is het bedrag dat u voor de woning betaalde toen u deze kocht. Blijkt de woning in waarde gestegen? Dan ontvangt u, afhankelijk van de korting, minimaal de helft. Mocht de waarde gedaald zijn, dan delen we ook het verlies. De verhouding tussen korting en winstdeling is uitgerekend door deskundigen, in opdracht van het Ministerie van VROM en Vereniging Eigen Huis. U betaalt dus een eerlijke prijs voor uw woning.

In onderstaande tabel kunt u zien welk deel van de waardeontwikkeling voor u is, in relatie tot de korting die u krijgt.

Tabel: Minimale verdelingspercentages van de waardeontwikkeling naar kortingspercentage		
Kortingspercentage	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de bewoner bij bestaande bouw	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de bewoner bij nieuwbouw
10%	80%	85%
15%	70%	77,5%
20%	60%	70%
25%	50%	62,5%
30%	50%	55%

Zelf in de woning wonen

Bij Koopgarant hoort een zelfbewoningsplicht. Dat betekent dat u zelf in de woning moet wonen. Domein heeft immers de taak om mensen te huisvesten. We willen voorkomen dat onze woningen verkeerd worden gebruikt. Verhuur daarom uw woning niet aan iemand anders. Zo voorkomen we vervelende situaties. In sommige gevallen maken we een uitzondering op deze regel, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daarvoor wel toestemming vragen.

Zelf verbouwen

Als u verbouwingsplannen heeft om uw wooncomfort te vergroten, kan dat de waarde van uw woning verhogen. Verbeteringen aan uw woning taxeren we daarom apart. Het waarde-effect van verbouwingen houden we buiten de winstdelingsregeling. De waarde-stijging krijgt u dan voor 100% in de terugkoop prijs terug en u hoeft dus niets daarvan te delen met ons.

Voorwaarde is natuurlijk wel dat u de verbouwing goed uitvoert, met de benodigde vergunningen en de verbouwing aan ons meldt. Let wel, wat u in een verbouwing investeert, leidt nooit tot een even hoge waarde-stijging. Niet iedereen heeft immers dezelfde smaak. Bovendien kan een verbetering in de loop der tijd minder waard worden. Een vergroting van uw woning is meestal een waarde-veste investering.

Wie kan er een Koopgarantwoning kopen?

Huurders en andere belangstellenden komen in aanmerking voor Koopgarantwoningen. Zij kunnen zich hiervoor aanmelden bij Domein. Koopgarant is vooral interessant voor starters, ouderen en mensen die graag zekerheid willen. Voor mensen met een inkomen tussen € 30.000 en € 45.000 kan Koopgarant uitermate geschikt zijn.

Doorverkoop bij Koopgarant

U kunt in sommige gevallen uw woning doorverkopen aan iemand anders. Wel altijd na een schriftelijk verzoek aan ons om toestemming. U kunt dan de woning doorverkopen aan personen die:

- Erfgenaam zijn van u;
- De woning oorspronkelijk mede hebben verkregen (bijvoorbeeld uw partner);
- Voor medehuur van de woning in aanmerking zouden komen indien u huurder van de woning zou zijn (bijvoorbeeld latere partner);
- Kinderen of ouders (eerste graad).

Bij doorverkoop komt veel kijken, waaronder de nodige fiscale regels. Soms is het voor u gunstiger om de woning via Domein te verkopen. Voorkom problemen, regel doorverkoop daarom altijd in overleg met ons.

Rekenvoorbeelden: wat krijgt u bij terugverkoop?

Moet u geld betalen of krijgt u geld terug als u uw woning verkoopt? We stellen om dat te bepalen de waardeinstijging of waardedaling van uw woning vast met een taxatie. Over de wijze van taxatie leest u elders in deze brochure meer. De waardeinstijging of -daling delen we samen. U met Domein. Hoeveel we met elkaar delen, is afhankelijk van het kortingspercentage dat u ontvangt bij aankoop van uw woning. We hanteren als uitgangspunt bij bestaande bouw een kortingspercentage van 25%. Bij nieuwbouw varieert het kortingspercentage. Omdat het kortingspercentage per project kan afwijken, geven we voor elke afzonderlijke situatie een voorbeeldberekening waarin het kortingspercentage staat.

De rekenvoorbeelden op de volgende pagina maken duidelijk hoe het bedrag tot stand komt dat we bij terugverkoop van uw woning berekenen.



Rekenvoorbeelden bestaande bouw

Een rekenvoorbeeld als de waarde stijgt

Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 150.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 240.000,-
Waardestijging (240.000 - 200.000)	€ 40.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 150.000,-
50% van de waardestijging	€ 20.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 170.000,-

Een rekenvoorbeeld als de waarde daalt

Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 150.000,-
Marktwaarde bij terugverkoop	€ 180.000,-
Waardedaling (180.000 – 200.000)	-/-
-/-	€ 20.000,-
Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 150.000,-
Min 50% van de waardedaling -/-	€ 10.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 140.000,-

Een rekenvoorbeeld met verbouwing

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, waardoor de waarde van uw huis € 10.000,- stijgt:

Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij korting 25%)	€ 150.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 250.000,-
Waardestijging (250.000 - 200.000)	€ 50.000,-
De waardestijging is onderverdeeld in	
Marktontwikkeling	
(50% is voor de koper)	€ 40.000,-
waarde verbouwing	
(100% is voor de koper)	€ 10.000,-

Terugkoopprijs van uw woning:	
Aankoopprijs	€ 150.000,-
50% van de waardestijging	€ 20.000,-
Waarde verbouwing	€ 10.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 180.000,-

Rekenvoorbeelden nieuwbouw

Een rekenvoorbeeld als de waarde stijgt

Marktwaarde bij aankoop € 220.000,-
Aankoopprijs (bij korting 20%) € 176.000,-

Marktwaarde bij terugkoop € 240.000,-
Waardestijging (240.000 - 220.000) € 20.000,-

Terugkoopprijs van uw woning:
Aankoopprijs € 176.000,-
70% van de waardestijging € 14.000,-

U krijgt terug voor de woning € 190.000,-

Een rekenvoorbeeld als de waarde daalt

Marktwaarde bij aankoop € 220.000,-
Aankoopprijs (bij korting 20%) € 176.000,-

Marktwaarde bij terugverkoop € 210.000,-
Waardedaling (220.000 - 210.000) € 10.000,-

Terugkoopprijs van uw woning:
Aankoopprijs € 176.000,-
Min 70% van de waardedaling € 7.000,-

U krijgt terug voor de woning € 169.000,-

Een rekenvoorbeeld met verbouwing

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, waardoor de waarde van uw huis € 5.000,- stijgt:

Marktwaarde bij aankoop € 220.000,-
Aankoopprijs (bij korting 20%) € 176.000,-

Marktwaarde bij terugkoop € 245.000,-
Waardestijging (245.000 - 220.000) € 25.000,-

De waardestijging is onderverdeeld in

Marktontwikkeling
(70% is voor de koper) € 20.000,-
Waarde verbouwing € 5.000,-
(100% is voor de koper)

Terugkoopprijs van uw woning:
Aankoopprijs € 176.000,-
70% van de waardestijging € 14.000,-
Waarde verbouwing € 5.000,-

U krijgt terug voor de woning € 195.000,-

Nb: aan deze rekenvoorbeelden kunnen geen rechten worden ontleend

Wat komt er kijken bij het kopen van een woning?

Bestaande woning

Kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning moet u rekening houden met de 'kosten koper'. Dat zijn kosten die u als koper van een bestaande woning moet betalen. Een deel van die kosten hangt direct samen met de koop en een deel heeft te maken met de financiering van uw woning. De kosten voor financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop.

De hoogte van de 'kosten koper' hangt samen met de hoogte van de koopsom. In totaal komt dat meestal neer op een kleine 10% van de koopsom. De aankoopkorting van Koopgarant leidt tot lagere kosten.

Kosten bij koop

- Overdrachtsbelasting (ca. 6%)
- Notariskosten leveringsakte
- Inschrijfkosten kadaster
- Verrekening eigenaarlasten
- Totaal: ca. 8% van de koopsom

Kosten van financieren

- Provisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- Taxatie voor financiering
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Totaal: ca. 2% van de koopsom

Onderhoud

Het is vaak moeilijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Wij zorgen ervoor dat u goed op de hoogte bent van gebreken van de woning en van de kosten voor herstel, door middel van een bouwtechnisch rapport.

Nieuwbouw woning

Vrij op naam-prijs

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning geldt een Vrij op Naam-prijs (VON). Een aantal kosten dat direct met de koop samenhangt, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor de leveringsakte, is daarin verrekend. Het overige deel van de bijkomende kosten heeft te maken met de financiering.

De kosten voor de financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop. In totaal bedragen deze kosten meestal een kleine 2% van de koopsom. Door de aankoopkorting die u krijgt bij Koopgarant zijn ook uw bijkomende kosten lager.

Kosten van financieren

- Provisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Inschrijfkosten kadaster hypotheek
- Totaal: ca. 2% van de koopsom

Bouwrente

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning betaalt u de VON-prijs niet in één keer, maar in gedeeltes, afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw. Deze gedeeltes, termijnen, financiert de bank vaak voor via de hypotheek. Over deze termijnen moet u rente betalen vanaf het moment van betaling door de bank aan de ontwikkelaar of aannemer. De hoogte van deze rente bepaalt u vooraf in de hypotheekakte.
Globaal kunt u rekenen met "het rentepercentage x het aantal maanden bouwtijd : 24"

Onderhoud

Een woning heeft onderhoud nodig. Daar bent u als eigenaar zelf verantwoordelijk voor. Reserveer op tijd geld voor onderhoud. Het is niet altijd gemakkelijk om te beoordelen of en wanneer u grote onkosten kunt verwachten. Om te voorkomen dat u voor verrassingen komt te staan, kunnen wij zorgen voor een onderhoudsadvies. U kunt natuurlijk ook met andere kopers afspraken maken over onderhoud. Bijvoorbeeld door gezamenlijk contracten af te sluiten voor bepaalde werkzaamheden. Daarbij kunnen ook wij u van dienst zijn. Per project kunt u daar met ons aanvullende afspraken over maken. Koopt u een appartement, dan krijgt u via de Vereniging van Eigenaren goed inzicht in het onderhoud over meerdere jaren en de reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud. Een gecertificeerd vakman beoordeelt de installaties van gas en elektra en levert deze veilig aan u op. Het feit of u al dan niet garantie heeft op de installatie, staat in de koopovereenkomst. Ook eengezinswoningen kunnen

onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren, bijvoorbeeld als er sprake is van een gemeenschappelijk binnenterrein. Of als er sprake is van een bijzondere beeldkwaliteit die we graag willen behouden.

Algemeen

Overige lasten koopwoning

Als u koopt, krijgt u te maken met belastingen die u niet betaalt als u huurder bent. Dat betreft:

- Het eigenwoningforfait: een vaste bijtelpost bij uw inkomen, waar u belasting over moet betalen;
- De gemeentelijke belasting: u moet nu ook onroerendzaakbelasting (OZB) betalen;
- Waterschapslasten: als eigenaar betaalt u meer waterschapslasten;
- Een opstalverzekering: u betaalt hiervoor een premie.

Erfpacht afgekocht

Bij de koop van een Koopgarantwoning koopt u een door ons uitgegeven erfpachtrecht. Dat is het bewijs dat u de grond 'pacht' van Domein. Erfpacht is een juridisch middel met vele toepassingen. De erfpacht gebruiken we alleen om de bijzondere Koopgarantvoorwaarden goed juridisch vast te leggen. Het verandert niets aan uw rechten en plichten als eigenaar. Bij Koopgarant koopt u de erfpachtcanon eeuwigdurend af. Deze afkoopsom is bij de koopsom inbegrepen.

Hoe gaat het kopen in zijn werk?

De overeenkomst

De makelaar die u begeleidt bij het kopen van de woning, stelt de koopovereenkomst op. Als u dat wenst, geeft hij u een uitgebreide toelichting op de inhoud van de koopovereenkomst. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. 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

Stel: na het tekenen van de koopovereenkomst komt u tot de conclusie dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag binnen drie dagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaft van redenen de koop ongedaan maken.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst staat standaard dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. U krijgt een aantal weken, meestal vier, om de financiering te regelen. Lukt dat niet, dan gaat de koop niet door. U moet dit wel tijdig, dus binnen het genoemde aantal weken, laten weten. U moet dan de afwijzingen van de financiers tonen. Ook als er in die periode forse onderhoudsgebreken of opleveringsgebreken aan het

licht komen, die niet waren vermeld bij de koop, kunt u nog van de koop af.

Overdracht

De notaris regelt de overdracht van uw woning. Gezien de specifieke eigenschappen van Koopgarant hebben wij voor u een notaris geselecteerd die de kennis van Koopgarant in huis heeft. Daarmee hebben we afspraken gemaakt, zodat u van aantrekkelijke notaristarieven kunt profiteren. Onze makelaar kan u meer informatie geven over de overdracht en de notaris.



Hoe zorgt u voor een goede financiering?

Een goede financiering van uw woning is heel belangrijk. Dat doet u voor nu, maar ook voor de toekomst. In dit hoofdstuk helpen we u met de belangrijkste weetjes over financiering.

U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. Dat beslist u zelf. Ook de rentevastperiode en het 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, wel even toetsen of een eigen huis financieel binnen uw bereik ligt.

Tijdig financiering toetsen

Als u een koopovereenkomst heeft getekend, heeft u vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Houd er rekening mee dat financiers tijd nodig hebben om een hypotheekofferte uit te brengen. Het komt helaas geregeld voor dat een koop niet doorgaat, omdat de koper de financiering niet rond krijgt. Zo'n teleurstelling voorkomt u door een hypotheekadviseur al voor de koop te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Bureau Krediet Registratie

Vergeet niet om de adviseur volledig te informeren over eventuele leningen die u nog heeft lopen, over winkelpasjes en over producten die u op afbetaling heeft

gekocht. De financier toetst deze zaken namelijk bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) in Tiel als u een hypotheekofferte aanvraagt. Dergelijke leningen en afbetalingsregelingen zijn vaak de reden waarom een koop niet kan doorgaan. 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 Kredietregistratie is vermeld op uw naam. Dan kunt u tijdig een winkelpasje of creditcard opzeggen of een lening aflossen.

Maximale hypotheeksom

U kunt vrij een hypothecaire lening afsluiten met de volledige fiscale hypotheekaf trek, ondanks dat het bij Koopgarant gaat om erfpacht. Koopgarant beperkt wel de hypotheekhoogte: bovenop de koopsom mag u maximaal 10% + 10% bijlenen. Persoonlijke leningen aflossen met uw hypotheek is bij Koopgarant niet mogelijk. Met een maximum aan de hypotheeksom, willen we 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 waarmee u hem heeft gekocht. Voor een verbouwing kunt u - na toestemming - een hoger bedrag laten financieren. U moet dan wel vooraf een kostenopgave van de verbouwing afgeven. Ook zullen we een nieuwe taxatie moeten laten uitvoeren.

Financiering op maat

Een hypotheek sluit u af voor de toekomst. Blijft uw inkomen de komende jaren hoog genoeg om de hypotheek te kunnen betalen? Misschien wilt u of uw partner straks minder gaan werken. Of daalt uw inkomen omdat u met pensioen gaat. Ons advies: laat een volledige woonlastenberekening maken, inclusief de kosten voor onderhoud, eigenaarslasten en een eventuele bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren. We kunnen u doorverwijzen voor zo'n advies. Alleen u kunt vervolgens bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudslasten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Dus schat uw persoonlijke situatie goed in en zorg voor financiering op maat.

Nationale Hypotheek Garantie verplicht

Een woning kopen is geweldig, maar het gaat vaak om veel geld en dat brengt risico's met zich mee. Om de risico's van kopen te beperken, bestaat De Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij Koopgarant bent u verplicht om de woning met NHG te financieren. Om de volgende voordelen:

- 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 onverhoopte restschuld na verkoop af.

Lees meer over de NHG in de folder van de NHG, verkrijgbaar bij de makelaar, uw hypotheekadviseur

of op www.nhg.nl. Weten wat uw financieringsmogelijkheden zijn? Maak via deze website vrijblijvend een proefberekening!

Soorten hypotheek en risico's

Banken en verzekeraars zijn heel creatief in het bedenken van financiële producten. Nadeel is dat de hypotheekmogelijkheden voor bijna niemand meer goed te begrijpen zijn. Als u weinig risico wilt lopen, vraag dan een hypotheek waarbij u zeker na 30 jaar de lening heeft afgelost (bijvoorbeeld een spaarhypotheek). Beleggingshypotheek en aflossingsvrije hypotheek kunnen aantrekkelijk zijn, vanwege de lagere maandlasten. Maar die kunnen wel leiden tot een restschuld. Als de beleggingsresultaten tegenvallen, kan de premie tussentijds verhoogd worden. Laat u zich dus altijd goed informeren over wat de nadelen en risico's zijn van de hypotheekvorm die u krijgt voorgelegd. De regel is: hoe lager de lasten, hoe groter 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 stijgt. Zeker als de rente bij het afsluiten van de hypotheek laag is.

Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrente is maximaal dertig jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Die aftrek geldt alleen als u de lening 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 aftrekbaarheid en laat de garanties liefst ook door uw hypotheekbemiddelaar op papier zetten.

Hypotheek aflossen

Als u uw woning terugverkoopt, moet u uw hypotheek aflossen. Hiervoor gaven wij al aan hoeveel u kunt financieren: de koopprijs plus 10% voor de kosten koper, plus 10% voor verbouwing. Door de kosten koper begint u in feite al met een te hoge schuld. Dat is meestal geen probleem, omdat u in de loop van de jaren genoeg aflost. Een eventuele waardestijging van uw woning zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoop-prijs gelijk of hoger wordt dan uw hypotheek. Maar een waardestijging is niet zeker. En als u snel verhuist, heeft u nog niet voldoende afgelost. De kans bestaat daarom dat u met een schuld blijft zitten, dat noemen we restschuld. Beperk of voorkom dit zoveel mogelijk. Gebruik eventueel eigen geld voor de aankoop van uw huis, financier niet meer dan nodig is en kies voor een hypotheek met een zekere aflossing.

Verantwoord shoppen

Als u een hypotheek en een hypotheekverstrekker gaat kiezen, beslis dan niet te snel. Onze makelaar kan u doorverwijzen naar hypotheekbemiddelaars of banken, die u geen onverantwoorde hypotheeken zullen 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 geschillen-regeling (zie www.skhb.nl).

Informatiebrochure voor financiers

Omdat niet alle hypotheekadviseurs bekend zijn met Koopgarant, kunt u bij ons een brochure 'Koopgarant en hypotheek' aanvragen. Neem deze informatie mee naar uw hypotheekadviseur voor het aanvragen van offertes. Zo voorkomt u misverstanden of teleurstellingen.

Vereniging Eigen Huis adviseert

Vereniging Eigen Huis geeft goede voorlichting over hypotheeken. Vraag de uitgebreide brochure over hypotheeken aan, vraag informatie via internet op of laat offertes beoordelen en vergelijken. Voor het gebruik van deze diensten moet u lid worden. Naast advies over financiering kunt u Vereniging Eigen Huis bijvoorbeeld ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl of bel 033 - 45 07 750.

Koopsubsidie

Met Koopsubsidie wil de overheid het eigen woning-bezit voor lage inkomens stimuleren. Deze subsidie is beschikbaar tot een bepaald inkomen en een maximale koopsom. Kijk op www.senternovem.nl voor meer informatie over koopsubsidie.

Starterslening

Een Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom van de woning en het maximale bedrag dat – op basis van het inkomen – bij de bank geleend kan worden volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Op www.svn.nl staat meer informatie over een starterslening. Informeer ook bij uw gemeente naar de mogelijkheden.

Hoe werkt het terugverkopen van uw woning?

Hopelijk bevalt uw woning goed. Maar als u ooit besluit te gaan verhuizen, kopen wij de woning van u terug. Uw woning staat dan nooit lang te koop. Dit is een van de grote voordelen van Koopgarant. Hoe verloopt die terugkoopprocedure?

De terugkoopprocedure

Als u van plan bent te verhuizen, laat u ons per brief weten dat u de woning te koop aanbiedt. Wij zorgen dan voor de rest: een bouwtechnische opname, een taxatie, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Normaal gesproken duurt de terugkoopprocedure drie maanden. De kosten koper zijn geheel voor ons. Alleen de taxatiekosten deelt u met Domein.

Bezichtigingen en inspecties

Houd u er rekening mee dat uw woning een aantal keren bezocht wordt tijdens de terugkoopprocedure. Door iemand van of namens ons, om de staat van uw woning te beoordelen en met u te bespreken hoe u de woning op moet leveren. Door een onafhankelijke taxateur, die de waarde van de woning en de verbeteringen vaststelt. En eventueel door een belangstellende die de woning wil bezichtigen. Dat regelen we in overleg met u. Tenslotte zal vlak voor de overdracht een medewerker van Domein samen met u de woning inspecteren, zodat alles rond is voor de overdracht bij de notaris.

Oplevering van de woning

Bij terugverkoop van de woning aan Domein dient u de woning in goede staat op te leveren. Vooraf maakt u hierover afspraken met een medewerker van Domein, 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 Vereniging van Eigenaren zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt.

Taxatie

De taxatie wordt opgesteld door een onafhankelijk taxateur, die bekend is met de bijzonderheden die spelen bij Koopgarant.

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, wij wijzen een taxateur aan en deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve taxatiewaarde vast. Ook wij kunnen gebruikmaken van de geschillenregeling als we het niet eens zijn met de taxatie.

Meer weten of inschrijven?

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar en biedt zekerheid als u zich niet voor een lange periode wilt vastleggen. Of Koopgarant ook voor u aantrekkelijk is, bepaalt u natuurlijk zelf. Koopgarant beperkt de risico's van de koopmarkt. Maar als de waarde van koopwoningen sterk gestegen blijkt te zijn, was u achteraf wellicht financieel beter af geweest met normale koop. Blijkt echter de waarde te zijn gedaald, dan heeft u de voordelen van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies. De keuze is aan u!

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u zich inschrijven voor Koopgarant? Neem dan telefonisch contact op met Domein, tel. 040 - 29 68 222. Het is ook mogelijk een e-mail te sturen naar info@domein-wonen.nl. Vermeld daarbij uw naam, adres, telefoonnummer en uw vraag. We nemen dan contact met u op.

U kunt het aanmeldingsformulier ook downloaden via www.domein-wonen.nl.

Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.



Domein

Boschdijk 7-13

Eindhoven

T 040 - 29 68 222

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl

Nazarethstraat 173

Best (in Bestwijzer)

T 0499 - 375 153

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl

17 Septemberplein 59c

Son en Breugel (in Woonzorgcentrale)

T 0499 - 335 141

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl