



# Koopgarant

Bestaande eengezinswoningen

Kopen zonder zorgen



## Inhoud

1. Dit is Koopgarant.....	3
2. Welke kosten maakt u bij het kopen van een woning? .....	6
3. Wanneer is de woning van u? .....	8
4. Hoe zorgt u voor een goede financiering?.....	9
5. Als u gaat verbouwen.....	12
6. Uw woning verkopen aan Woningstichting Buitenlust.....	13
7. Wilt u meer informatie? .....	14

## 1. Dit is Koopgarant



Met Koopgarant wordt een eigen huis betaalbaar. U krijgt van Woningstichting Buitenlust een korting van maar liefst 30% op de marktwaarde van uw woning, waardoor uw woonlasten een stuk lager uitvallen. Bovendien biedt Koopgarant een terugkoopgarantie. Als u wilt verhuizen koopt Woningstichting Buitenlust de woning van u terug. U bent dus altijd verzekerd van een snelle verkoop. Is uw huis onverhoopt in waarde gedaald dan deelt u het verlies met Woningstichting Buitenlust. Bij een waardestijging wordt de winst gedeeld. Koopgarant is kopen zonder zorgen.

### Goedkoop door retourkorting

Met Koopgarant koopt u uw woning met een fikse korting en dat biedt voordelen. U kunt bijvoorbeeld een lagere hypotheek afsluiten, zodat u iedere maand geld overhoudt voor andere zaken. Of u kunt voor een duurdere woning kiezen als dat binnen uw financiële mogelijkheden past. In elk geval wordt u met Koopgarant volledig eigenaar van de woning. De korting is overigens een 'retourkorting', die bij verkoop weer teruggaat naar Woningstichting Buitenlust. De korting wordt dus niet omgezet in winst.

### Terugkoopgarantie

Iedereen kent wel iemand die slapeloze nachten had omdat zijn woning niet verkocht werd terwijl de nieuwe woning al betrokken was. Met de terugkoopgarantie van Koopgarant hoeft u daar niet wakker van te liggen. Woningstichting Buitenlust koopt de woning van u terug. U hoeft alleen een brief te sturen waarin u aangeeft uw woning te willen verkopen. Wij zorgen voor de rest. Met uw medewerking duurt de terugkoopprocedure maximaal drie maanden.

### Winst en verlies delen

De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie. Daarbij vormt de prijs die u destijds voor de woning hebt betaald de basis. Als uw woning in waarde is gestegen, deelt u de winst met Woningstichting Buitenlust. Is de waarde onverhoopt gedaald, dan wordt de helft van dit verlies in mindering gebracht op uw koopprijs. De verhouding tussen korting en deling van de waardeontwikkeling is door het Ministerie van VROM bepaald.

U betaalt dus een eerlijke prijs voor uw woning. Of Koopgarant voor u gunstiger is, hangt af van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij een sterkere waardestijging dan gemiddeld zou u met normale koop - achteraf gezien - financieel beter af zijn geweest. Daar staat tegenover dat bij een waarde-daling u met Koopgarant het voordeel heeft van het gedeelde verlies.

De verbeteringen die u in de woning aanbrengt, worden buiten de winstdeling gehouden. De taxateur bepaalt hier de waarde van en ze worden voor 100% vergoed.

Kortingspercentage	Deling van de waardeontwikkeling in procenten	
	Buitenlust	Koper
15	30	70
20	40	60
25	50	50
30	50	50

*De deling van waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) dient in verhouding te staan tot het verleende kortingspercentage. De, aan de corporatie, ten goede of ten laste komende waardedeling mag niet meer zijn dan 1:2 bij bestaande bouw (zie onderstaande tabel). Hierbij is het maximum gesteld op 50% voor de corporatie.*

## Rekenvoorbeelden: Wat gebeurt er als u wilt verhuizen?

Voorbeeld 1 - Een rekenvoorbeeld als de waarde *stijgt*

	Bestaande bouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.00
- Korting	30% € 60.000
- Aankoopprijs	€ 140.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 220.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000
- Waardestijging	€ 20.00
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 140.000
- Aandeel waardestijging	50% € 10.000
U krijgt terug voor de woning	<b>€150.000</b>

Voorbeeld 2 - Een rekenvoorbeeld als de waarde *daalt*

	Bestaande bouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000
- Korting	30% € 60.000
- Aankoopprijs	€ 140.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 180.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000
- Waardedaling	€ 20.000
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 140.000
- Aandeel waardedaling	50% € 10.000
U krijgt terug voor de woning	<b>€130.000</b>

Voorbeeld 3 - Een rekenvoorbeeld met *verbouwing*

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, waardoor de waarde van uw huis met € 15.000,- stijgt.

	Bestaande bouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000
- Korting	30% € 60.000
- Aankoopprijs	€ 140.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 235.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 200.000
- Waardestijging	€ 35.000
Onderverdeling waardestijging:	
- marktontwikkeling	€ 20.000
- waarde verbouwing	€ 15.000
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 140.000
- Aandeel waardestijging	50% € 10.000
- Waarde verbouwing	€ 15.000
U krijgt terug voor de woning	<b>€165.000</b>

### Zelf in de woning wonen

Woningstichting Buitenlust heeft de taak om mensen te huisvesten. Wij willen voorkomen dat de woningen die wij verhuren of verkopen verkeerd worden gebruikt. U mag daarom uw woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. U moet er zelf in wonen. Zo ontstaan geen vervelende situaties in uw woonomgeving. In sommige gevallen maken wij een uitzondering op deze regel; bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daarvoor wel toestemming vragen.

### Doorverkoop bij Koopgarant

U bent in principe verplicht de woning te verkopen aan Woningstichting Buitenlust. Er is een aantal uitzonderingssituaties waarin u uw woning kunt 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 medeverhuur in aanmerking komen.

Bij doorverkoop komt veel kijken, waaronder de nodige fiscale regels. Doorverkoop is alleen mogelijk na goedkeuring door ons.





## 2. Welke kosten maakt u bij het kopen van een woning?

**Hypotheek, koopakte, kosten koper, onderhoudskosten.** Bij het kopen van een eengezinswoning komt heel wat kijken. Voordat u uw handtekening zet onder de koopakte is het van belang te weten waar u als koper mee te maken krijgt en wat de bijkomende kosten zijn.

### Kosten koper

Bij het kopen van een huis krijgt u te maken met kosten koper. Een groot deel van de kosten hangt direct samen met de koop, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Het overige deel 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 de kosten koper meestal een kleine 10% van de koopsom. Door de aankoopkorting die u krijgt bij Koopgarant zijn ook uw bijkomende kosten lager.

Kosten bij koop	Kosten van financiering
Overdrachtsbelasting	Provisie hypotheek
Notariskosten leveringsakte	Notariskosten hypotheekakte
Inschrijfkosten kadaster	Taxatie voor financiering
Verrekeningen OZB, waterschap	Kosten Nationale Hypotheek Garantie
Totaal: ca. 8% van de koopsom	Totaal: ca. 2% van de koopsom

### Bouwtechnisch

Voor de meeste kopers is het niet altijd gemakkelijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Om te voorkomen dat u voor verrassingen komt te staan, zorgt Woningstichting Buitenlust voor een bouw- technisch rapport. De installaties van gas en elektra worden altijd door een gecertificeerd vakman beoordeeld en veilig aan u opgeleverd. Het feit of u al dan niet garantie heeft op de installatie staat in de koopovereenkomst vermeld.

### Onderhoud

Het is goed om van te voren te weten of uw woning in goede staat verkeert. Woningstichting Buitenlust kan u informeren over onlangs uitgevoerd onderhoud en over onderhoud dat op korte termijn noodzakelijk is. Het onderhoud voor de komende 10 jaar brengen wij voor u in beeld.

### Aanhaken op onderhoud voor eengezinswoningen

Als koper van een eengezinswoning met Koopgarant kunt u aanhaken op het onderhoud van Woningstichting Buitenlust. Wanneer wij onderhoudswerkzaamheden uitvoeren aan naburige huurwoningen, laten wij u dat weten. U kunt dan aanhaken als u dat wilt. Dat is wel zo gemakkelijk. Te denken valt aan onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning, zoals het schilderen van houtwerk of het vervangen van kozijnen. Deze werkzaamheden zijn wel voor uw rekening.

### Erfpacht

U koopt een woning die door Woningstichting Buitenlust in erfpacht wordt uitgegeven. Erfpacht wordt hier als juridisch middel toegepast om een aantal bijzondere Koopgarantvoorwaarden juridisch goed vast te leggen. Aan deze erfpacht zijn geen kosten verbonden.

### Overige kosten

Welke overige kosten kunt u verwachten na de aankoop van de woning? Als eigenaar van de woning krijgt u in ieder geval te maken met verzekeringen en belastingen. Het is van belang dat u direct na de aankoop van de woning de opstalverzekering regelt. Daarnaast moet u rekening houden met de Onroerend Zaak Belasting.

### 3. Wanneer is de woning van u?

Het kopen van een woning gaat in twee stappen. Eerst tekent u de koopovereenkomst. Deze overeenkomst is bindend. Enkele weken later vindt bij de notaris de overdracht plaats en bent u écht eigenaar van de woning.

#### Koopovereenkomst

De medewerker van Woningstichting Buitenlust die u begeleidt bij het kopen van de woning, stelt de koopovereenkomst op. Desgewenst kunt u van hem of haar een uitgebreide toelichting krijgen op wat erin staat. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. Met het tekenen van de koopovereenkomst koopt u de woning en bent u verplicht de woning daadwerkelijk af te nemen. Als u uitstel wilt van levering van de woning of als de koop niet doorgaat, brengen wij u kosten in rekening. Maar er zijn uitzonderingen. Met de zogenaamde bedenktijd en de ontbindende voorwaarden, kunt u nog van de koop af.

#### Bedenktijd

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

#### Ontbindende voorwaarden

U krijgt vier tot zes weken de tijd om de financiering te regelen. Als dat niet lukt kunt u nog een extra verlenging van 2 weken aanvragen. Als de financiering dan nog niet geregeld is gaan wij ervan uit dat de koopovereenkomst niet meer tot stand komt. In de koopovereenkomst wordt standaard de bepaling opgenomen dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) heeft kunnen krijgen. U moet dit wel bijtijds laten weten, dus binnen het aantal weken dat daarvoor staat. Tevens moet u de afwijzingen van de financiers kunnen tonen.



Ook als er in die periode forse onderhoudsgebreken aan het licht komen, die niet waren vermeld bij de koop, kunt u alsnog van de koop afzien.

#### Overdracht

Ongeveer drie à vier weken nadat u de financiering heeft geregeld, kan bij de notaris de overdracht plaatsvinden. Dan is de woning van u en krijgt u de sleutels. Vlak voor de overdracht kunt u de woning inspecteren, zodat u zeker weet dat u krijgt wat in de koopovereenkomst is afgesproken.

## 4. Hoe zorgt u voor een goede financiering?

**U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide.**

**U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevast-periode en de 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 tot zes weken de tijd om uw financiering te regelen. U moet er rekening mee houden 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 kunt u voorkomen door een hypotheekadviseur al voor de koop te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

### Bureau kredietregistratie

Vergeet niet de adviseur volledig te informeren over eventuele leningen die u nog heeft lopen, over winkelpasjes en over producten die u op afbetaling heeft gekocht. Deze zaken worden namelijk bij het aanvragen van een hypotheekofferte door de financier getoetst bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) in Tiel. 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, zolang die niet hoger is dan de koopsom plus 12% voor kosten koper en een eventuele woonlastenverzekering, plus 10% voor verbouwingen. Het deel dat voor de verbouwing is bestemd, wordt door de financier in een zogenaamd bouwdepot geplaatst. Daar kunt u uw verbouwingskosten declareren.

Soms willen kopers persoonlijke leningen aflossen met hun hypotheek. Bij Koopgarant is dit niet mogelijk.

Door een maximum te stellen aan de hypotheeksom wordt 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 u hem betrokken heeft. Voor een verbouwing kan - na toestemming - een hoger bedrag gefinancierd worden. Woningstichting Buitenlust vraagt dan wel vooraf om een kostenopgave van de verbouwing.

### Financiering op maat

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken. Vraag uzelf af of uw inkomen de komende jaren hoog genoeg blijft 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. Wij adviseren u een volledige woonlastenberekening te laten maken, inclusief de kosten voor onderhoud en eigenaarslasten. Alleen u kunt vervolgens bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudslasten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Ons advies: financier op maat.

### Nationale Hypotheekgarantie verplicht

De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. Bij Koopgarant bent u verplicht om de woning met NHG te financieren.

De voordelen van NHG 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 onverhoopte restschuld na verkoop af.

Lees meer over de NHG in de folder van de NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). NHG is mogelijk tot maximaal € 265.000,- (prijspeil 2008) aan financieringskosten.

### Soorten hypotheek en risico's

Banken en verzekeraars zijn heel creatief in het bedenken van financiële producten. Dat heeft als nadeel dat de hypotheekmogelijkheden niet altijd even doorzichtig zijn. Wilt u weinig risico lopen, vraag dan om een hypotheek waarbij u zeker bent dat u na dertig jaar de lening heeft afgelost (bijvoorbeeld een spaarhypotheek). Beleggingshypotheeken en aflossingsvrije hypotheeken kunnen aantrekkelijk zijn vanwege de lagere maandlasten, maar kunnen wel leiden tot een restschuld. Als de beleggingsresultaten tegenvallen, kan de premie tussentijds verhoogd worden of blijft u zitten met een hogere restschuld. Vanwege de normen van de NHG, kunt u maximaal 50% van de getaxeerde waarde van de woning aflossingsvrij lenen. Laat u dus altijd goed informeren over de nadelen en de risico's van de hypotheekvorm die u krijgt voorgelegd. De regel is over het algemeen: hoe lager de lasten, hoe groter het risico.

### Rentevastperiode

Hoe langer de rentevastperiode, hoe zekerder u bent van de hoogte van uw toekomstige woonlasten. Een variabele rente kan tot grote problemen leiden als de rente onverhoopt stijgt. Zeker als het rentepercentage bij het afsluiten van de hypotheek laag was.

### Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrente is maximaal dertig jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Die aftrek geldt alleen als de lening is 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 Woningstichting Buitenlust de woning terugkoopt, zult u de hypotheek moeten aflossen. Zoals aangegeven onder het kopje 'maximale hypotheeksom' bedraagt de hypotheeksom die u kunt lenen:

de koopprijs plus 12% voor 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 stijgende waarde van de woning zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoopprijs gelijk of hoger wordt dan uw hypothecaire lening. 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 restschuld blijft zitten. Wij adviseren u eventueel eigen geld te gebruiken voor de aankoop van uw huis, niet meer te financieren dan nodig is en te kiezen voor een hypotheek waarbij u aflost.

### Meer lenen voor verbouwing

Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een verbouwing geeft Woningstichting Buitenlust u hiervoor toestemming als de investering is onderbouwd met een goede kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van de NHG. Let wel, de meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van de extra lening snel af te lossen.

### Verantwoord shoppen

Ga bij de keuze van een hypotheek en een hypotheekverstrekker niet over één nacht ijs. Onze verkoopmedewerker 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.kfdkeurmerk.nl](http://www.kfdkeurmerk.nl)).

### Informatiebrochure voor financiers

Omdat niet alle hypotheekadviseurs bekend zijn met Koopgarant, krijgt u van ons de brochure *Koopgarant en hypotheek* mee.

U kunt deze informatie gebruiken voor het aanvragen van offertes. Zo voorkomt u misverstanden of teleurstellingen.

### Vereniging Eigen Huis adviseert

Vereniging Eigen Huis geeft goede voorlichting over hypotheken. U kunt de uitgebreide brochure over hypotheken aanschaffen, via internet informatie opvragen of offertes laten beoordelen en vergelijken. Als u lid wordt, kunt u van haar diensten gebruikmaken. Naast advies over financiering kunt u Vereniging Eigen Huis bijvoorbeeld ook een bouwtechnische keuring laten opstellen. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl) of bel (033) 450 77 50.

### Koopsubsidie

Met Koopsubsidie wil de overheid het eigen woningbezit voor lage inkomens stimuleren. Deze subsidie is beschikbaar tot een bepaald inkomen en een maximale koopsom. Met Koopgarant komt u mogelijk in aanmerking voor Koopsubsidie. Vraag hiernaar bij uw financieringsadviseur of kijk op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### Starterslening

U wilt een Koopgarantwoning kopen en u bent een starter op de woningmarkt? Indien uw woonlasten te hoog blijken te zijn voor uw inkomen komt u misschien in aanmerking voor de Starterslening.

Wilt u in aanmerking komen voor de Starterslening, dan moet u in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U bent 18 jaar of ouder;
- U woont minimaal 3 jaar in de gemeente Oegstgeest;
- De aan te kopen woning staat in Oegstgeest;
- De verwervingskosten (kosten voor het verkrijgen in eigendom) zijn maximaal € 224.000,- voor bestaande koopwoningen en € 216.000,- voor nieuwboukoopwoningen;
- De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom tot een maximum van € 30.000,-.

Voor meer informatie kunt u kijken op de website van de Gemeente Oegstgeest: [www.oegstgeest.nl](http://www.oegstgeest.nl)



## 5. Wat is er mogelijk als u wilt verbouwen?

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft misschien grote verbouwingsplannen om uw wooncomfort te verhogen. Een vakkundig uitgevoerde verbouwing kan bovendien een gunstige invloed hebben op de waarde van uw huis. Met Koopgarant worden alle verbeteringen die u aanbrengt apart getaxeerd en voor 100% van de getaxeerde waarde vergoed als u uw woning uitgaat.

### Verbeteringen volledig vergoed

Een verbouwing kan een aardige waardeverhoging van uw woning opleveren. Om die reden laten wij verbeteringen apart taxeren bij Koopgarant. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden en voor 100% doorberekend in de terugkoop prijs. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd, dat de benodigde vergunningen zijn afgegeven en dat er toestemming voor is verleend. Om de berekening duidelijk te maken is in hoofdstuk 1 van deze brochure een rekenvoorbeeld opgenomen (zie voorbeeld 3: een rekenvoorbeeld met verbouwing).

### Duurzaam investeren loont

Als u uw woning verbouwt, kan dat een aardige verhoging van de waarde opleveren. Maar het geld dat u investeert in een verbouwing, leidt nooit tot een even hoge waardestijging van uw woning. De gemiddelde koper heeft immers niet precies dezelfde smaak als u. Bovendien wordt een verbetering in de loop der tijd minder waard. Hoe duurzamer de investering en hoe minder aan smaak onderhevig, des te 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 keukenblokken weer wel. Bij een eengezinswoning kunnen verbouwingen leiden tot een hogere marktwaarde, mits het werk degelijk is uitgevoerd en de eventueel benodigde bouwvergunning is afgegeven. Andere volume-uitbreidingen zijn niet mogelijk met uitzondering van dakkapellen.

### Verbouwing financieren

U kunt voor het financieren van een verbouwing een extra hypothecaire lening op uw huis nemen. Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een verbouwing heeft u hiervoor toestemming van Woningstichting Buitenlust nodig. U krijgt deze toestemming als de investering is onderbouwd met een goede kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van de NHG. Let wel, de meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van de extra lening snel af te lossen.

### Installaties? Schakel een vakman in

De installaties van alle door Woningstichting Buitenlust verkochte of verhuurde woningen, zijn recentelijk gekeurd door een gecertificeerd vakman. Helaas is onze ervaring dat klussen aan elektra, gas-, water- en verwarmingsinstallaties niet altijd op verantwoorde wijze gebeurt. Wij adviseren u dergelijke werkzaamheden te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf. Heeft u twijfels over de veiligheid van uw installaties, informeer dan bij Woningstichting Buitenlust of uw energiebedrijf naar de mogelijkheden van een gas- en elektrakeuring.

## 6. Uw woning verkopen aan Woningstichting Buitenlust

Hopelijk bevalt uw woning goed. Maar als u te zijner tijd besluit te gaan verhuizen, koopt Woningstichting Buitenlust de woning van u terug. Uw woning staat dus nooit lang te koop. Dit is een van de grote voordelen van Koopgarant. Hoe verloopt de terugkoopprocedure?

### De terugkoopprocedure

Als u van plan bent te verhuizen, laat u Woningstichting Buitenlust per brief weten dat u de woning te koop aanbiedt. Woningstichting Buitenlust zorgt 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 voor Woningstichting Buitenlust. Een onafhankelijke taxateur stelt de waarde van de woning en de verbeteringen vast. Daarna krijgt u

schriftelijk een terugkoopaanbod van Woningstichting Buitenlust. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend, gaat Woningstichting Buitenlust met de woning adverteren. Als een belangstellende de woning wil bezichtigen, wordt dat in overleg met u geregeld.

### 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 Buitenlust wijst een taxateur aan en deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve taxatiewaarde vast. Ook Woningstichting Buitenlust kan gebruikmaken van de geschillenregeling als zij het niet eens is met de taxatie.



## 7. Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie over het kopen en terugkopen van een Koopgarant woning of het financieren van de woning, kunt u terecht op de adressen zoals hier zijn vermeld.

### Website

Belangrijke websites waar u meer informatie kunt ophalen:

[www.opmaat.net](http://www.opmaat.net) (informatie over Koopgarant)

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl) (informatie voor eigenaren van woningen)

[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) (informatie over financiering + financiële toets)

[www.wst.buitenlust.nl](http://www.wst.buitenlust.nl) (informatie over WST Buitenlust)

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) (informatie over de koopsubsidie)

[www.oegstgeest.nl](http://www.oegstgeest.nl) (informatie over de starterslening)

[www.kfdkeurmerk.nl](http://www.kfdkeurmerk.nl) (informatie over keurmerk financiële dienstverlening)

### Adressen

Voor verdere informatie kunt u ook terecht bij:

#### **Woningstichting Buitenlust**

Rozenlaan 45

2343 TG Oegstgeest

071 - 519 24 40

## **Woningstichting Buitenlust**

Rozenlaan 45  
Postbus 1083  
2340 BB Oegstgeest

T 071 - 519 24 40  
F 071 - 515 50 16  
E [info@wstbuitenlust.nl](mailto:info@wstbuitenlust.nl)  
W [www.wstbuitenlust.nl](http://www.wstbuitenlust.nl)

## **Openingstijden**

Maandag t/m vrijdag 9.00 - 12.00  
(telefonisch bereikbaar vanaf 8.00 uur)  
Maandagmiddag 13.30 - 16.00

## **U zoekt een woning?**

De woningen van Woningstichting Buitenlust worden aangeboden via Woonzicht. U kunt zich inschrijven via [www.woonzicht.nl](http://www.woonzicht.nl).

