



# Koopgarant

Nieuwbouw

Kopen zonder zorgen



## Inhoud

1. Wat is Koopgarant? .....	3
2. Wat komt er kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning? .....	6
3. Hoe zorgt u voor een goede financiering? .....	7
4. Uw woning verkopen aan Woningstichting Buitenlust .....	9
5. Wilt u meer informatie? .....	10

## 1. Wat is Koopgarant?



Met Koopgarant wordt het kopen van een nieuwe woning betaalbaar voor meer mensen én het neemt een aantal zorgen bij u weg. U krijgt een korting bij de aankoop van een woning waardoor uw woonlasten lager uitvallen. De terugkoopgarantie bij Koopgarant verzekert u bovendien van een snelle verkoop als u verhuist. Koopgarant is ook eerlijk. Als de woning in waarde is gestegen, deelt u met ons de winst. Als de marktwaarde van uw woning is gedaald, delen wij met u in het verlies.

### Betaalbaar door korting

Met Koopgarant koopt u uw nieuwbouwwoning met een fikse korting en dat biedt voordelen. Door de korting kunt u een lagere hypotheek afsluiten en heeft u ook lagere woonlasten. Die korting doet niets af aan het eigendom; u wordt gewoon volledig eigenaar van de woning. Tegenover de korting staat wel een aantal regels. Eén daarvan is dat de woning moet worden terugverkocht aan Woningstichting Buitenlust als u gaat verhuizen.

### Terugkoopgarantie

U wilt uw gekochte woning weer verkopen? Geen zorgen. 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 moet gebeuren. De woning keuren, taxeren, de terugkoopovereenkomst opstellen en het transport bij de notaris. U mag de woning niet aan een ander verkopen.

### Winst en verlies delen

Bij terugkoop bepaalt een taxateur de waarde van uw woning. De door u betaalde koopprijs is de basis voor de terugkoopprijs. Is de woning in waarde gestegen dan ontvangt u, afhankelijk van het kortingspercentage, minimaal 50% van de waardeverhoging. Hoe lager

de korting, hoe hoger uw aandeel. Mocht de waarde zijn gedaald, dan delen we op dezelfde wijze ook deze daling. De verhouding tussen korting en waardedeling is uitgerekend door deskundigen, in opdracht van het ministerie van VROM en Vereniging Eigen Huis. U betaalt dus een eerlijke prijs. Of Koopgarant voor u gunstig is, hangt af van de toekomst. Als de waarde sterk blijkt te zijn gestegen, was normale koop misschien financieel beter geweest. Maar bij waardedeling, heeft u de voordelen van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies.

Kortingspercentage	Deling van de waardeontwikkeling in procenten	
	Buitenlust	Koper
10	15	85
15	22,5	77,5
20	30	70
25	37,5	62,5
30	45	55

*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: 1½ bij nieuwbouw (zie onderstaande tabel). Hierbij is het maximum gesteld op 50% voor de corporatie.*

### Zelf in de woning wonen

Bij Koopgarant hoort een zelfbewoningsplicht. Dat betekent dat u zelf in de door u gekochte woning moet gaan wonen. Het is dus niet toegestaan om de woning te verhuren of in gebruik te geven aan anderen.



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

Voorbeeld 1 - Een rekenvoorbeeld als de waarde *stijgt*

	Nieuwbouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Korting	15% € 27.000
- Aankoopprijs	€ 153.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 200.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Waardestijging	€ 20.000
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 153.000
- Aandeel waardestijging	77,5% € 15.500
U krijgt terug voor de woning	<b>€168.500</b>

Voorbeeld 2 - Een rekenvoorbeeld als de waarde *daalt*

	Nieuwbouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Korting	15% € 27.000
- Aankoopprijs	€ 153.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 160.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Waardedaling	€ 20.000
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 153.000
- Aandeel waardedaling	77,5% € 15.500
U krijgt terug voor de woning	<b>€137.500</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.

	Nieuwbouw
<b>Aankoopprijs</b>	
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Korting	15% € 27.000
- Aankoopprijs	€ 153.000
<b>Waardeontwikkeling</b>	
- Marktwaaarde bij terugkoop	€ 215.000
- Marktwaaarde bij aankoop	€ 180.000
- Waardestijging	€ 35.000
Onderverdeling waardestijging:	
- marktontwikkeling	€ 20.000
- waarde verbouwing	€ 15.000
<b>Terugkoopprijs van uw woning</b>	
- Aankoopprijs	€ 153.000
- Aandeel waardestijging	77,5% € 15.500
- Waarde verbouwing	€ 15.000
U krijgt terug voor de woning	<b>€183.500</b>

### Toewijzingscriteria

De nieuwbouw Koopgarantwoningen worden bij voorkeur toegewezen aan starters. Hiermee wordt bedoeld een bij Woonzicht ingeschreven woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de regio Holland Rijnland. Voor de starters geldt een minimaal inkomen van € 33.000 en een maximaal inkomen van € 55.000 (belastingjaar 2008).

Wanneer er onvoldoende starters zijn zal het resterende deel van de beschikbare woningen worden toegewezen aan doorstromers. Hieronder wordt verstaan een bij Woonzicht ingeschreven woningzoekende die al zelfstandig gehuisvest is in een woonruimte in de regio Holland Rijnland, die beschikbaar komt voor verhuur of verkoop. Voor de doorstromers geldt een minimaal inkomen van € 33.000 en een maximaal inkomen van € 60.000 (belastingjaar 2008).

De inschrijver dient op het moment van inschrijving tenminste 18 jaar zijn, de Nederlandse nationaliteit te bezitten of over een geldige verblijfstitel te beschikken.

De Koopgarantwoningen worden toegewezen na afloop van de vastgestelde inschrijftermijn. De volgorde van toewijzing vindt plaats aan de hand van de inschrijfwaarde bij Woonzicht waarbij starters voorrang hebben op doorstromers.



### Zelf verbouwen

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer? Leuk! Als u verbouwingsplannen heeft om uw wooncomfort te vergroten, ga gerust uw gang. Een verbouwing kan bovendien de waarde van uw woning verhogen. Verbeteringen aan uw woning taxeren we daarom apart. Het waarde effect van verbouwingen houden we buiten de waardedeling. 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. Volume-uitbreidingen zijn niet mogelijk met uitzondering van dakkapellen.

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.

### 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. Wat komt er kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning?

**Hypotheek, leveringsakte, vrij op naam, bouwrente, VvE-bijdrage. Bij het kopen van een appartement 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.**

### Vrij op naam

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning geldt een prijs "vrij-op-naam" (V.O.N.). De aankoopkosten, die direct met de koop samenhangen, zoals BTW, notaris-kosten voor de leveringsakte, zijn daarin verrekend. In de V.O.N. prijs zijn de bijkomende kosten die samenhangen met de financiering niet opgenomen. Deze kosten komen voor uw rekening. De kosten voor de financiering zijn wel direct aftrekbaar van 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 financiering

- Provisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- Inschrijfkosten kadaster hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

*Totaal: ca. 2% van de koopsom*

### Bouwrente

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning betaalt u de V.O.N.-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 of aannemer. De hoogte van deze rente bepaalt u vooraf in de hypotheekakte.

### Erfpacht

U koopt een appartement dat 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.

### Vereniging van eigenaren

Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van de VvE wordt verzorgd door wat officieel heet de 'bestuurder'. De bestuurder moet bij uw VvE voldoen aan hoge kwaliteitseisen. De bestuurder bereidt de ledenvergaderingen voor en incasseert de VvE-bijdragen. Van deze, door de VvE vastgestelde bijdrage, wordt onder andere het onderhoud aan het gebouw en de verzekering betaald. U krijgt van de bestuurder de begroting van de VvE en de meerjarenonderhoudsrapportage. Zo heeft u goed inzicht in het functioneren van de VvE en weet u waar u voor betaalt. Soms lijkt het voor eigenaren van een appartement aantrekkelijk om een lage bijdrage te betalen aan de VvE en het onderhoud uit te stellen. Een minderheid van bewoners zou daar de dupe van kunnen worden. Bij uw VvE worden dit soort situaties voorkomen. De VvE is verplicht het gebouw goed te onderhouden en voldoende geld te reserveren. Woningstichting Buitenlust adviseert de VvE over het uit te voeren onderhoud.

Wij raden u aan de folder *De Vereniging van Eigenaren* te lezen. Deze is gratis verkrijgbaar bij uw notaris of makelaar. In deze folder wordt uitgelegd wat een VvE is, wat u als lid van de VvE kunt verwachten en wat de VvE van u verwacht.

### 3. 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 rentevastperiode 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 6 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 met de volledige fiscale hypotheekaftrek. Koopgarant beperkt wel de hypotheekhoogte: bovenop de koopsom (V.O.N.) mag u maximaal 10% voor financiering van meerwerk en 8% voor bijkomende kosten koop bijlenen. Persoonlijke leningen aflossen met uw hypotheek is bij Koopgarant niet mogelijk. Voor een latere 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

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, eigenaarslasten en de bijdrage voor de VvE. Alleen u kunt bepalen of u de nieuwe maandlasten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Dus schat uw persoonlijke situatie goed in en zorg voor financiering 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 zich 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.

### Hypotheekrenteaftrek

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.

### Vereniging Eigen Huis adviseert

Vereniging Eigen Huis geeft goede voorlichting over hypotheeken. U kunt de uitgebreide brochure over hypotheeken 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 nieuwbouwoopwoningen;
- 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)

## 4. 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.



## 5. Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie over het kopen en terugverkopen 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 verkrijgen:

[www.opmaat.net](http://www.opmaat.net)

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

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

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

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

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

### Adressen

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met:

#### Woningstichting Buitenlust

Rozenlaan 45

2343 TG Oegstgeest

071 - 519 24 40

#### De Leeuw Makelaardij

Anjelierenstraat 35

2231 GT Rijnsburg

071 - 408 55 58



## **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).

