

Koop uw woning!



Informatiebrochure
Van Huurwoning tot Koopwoning

Woudrichem & Zaltbommel, oktober 2011



Inhoudsopgave

Inleiding

1. Waarom verkoopt Woonlinie woningen?
2. Kopen met korting
3. Wie betaalt wat?
4. Kopen of huren?
5. Stappenplan
6. Hypotheekinformatie
7. De notaris
8. Contactgegevens

Inleiding

Voor u ligt een brochure die beknopt alle benodigde informatie geeft over het kopen van een huurwoning van Woonlinie. U bent huurder van een woning van Woonlinie en heeft een aanbod gekregen om eigenaar te worden van de woning waarin u nu woont. Lijkt het u wat? In deze brochure leest u hoe alles in zijn werk gaat.

Woonlinie wil graag mogelijk maken dat huurders die een woning willen kopen, dat ook kunnen. We hebben voor u als huurder aantrekkelijke voorwaarden ontwikkeld om een huurwoning te kopen. Welke dat zijn, en welke argumenten Woonlinie heeft om de geselecteerde woningen te verkopen leest u in deze brochure. Ook vindt u meer informatie over de kortingsregeling, een vergelijking tussen koop en huur, een stappenplan en hypotheek- en notarisinformatie.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met één van onderstaande makelaars. Zij zijn per werkgebied geselecteerd.

Groeneveld Makelaars (0183) 63 03 11

Verkoopt woningen van Woonlinie in het Land van Heusden en Altena

De Makelaars van Altena (0183) 30 70 40

Verkoopt woningen van Woonlinie in de Burg. van der Lelystraat en Koepoortstraat in Woudrichem

Van Kessel en Smit woningmakelaardij B.V. (0418) 68 03 00

Verkoopt woningen van Woonlinie in Zaltbommel



1. Waarom verkoopt Woonlinie woningen?

1.1 Waarom verkoopt Woonlinie woningen?

Het huidige kabinetsbeleid stimuleert eigen woningbezit. Eén van de doelen is het verkleinen van het aantal sociale huurwoningen om een betere balans te creëren tussen het aantal huur- en koopwoningen in Nederland. Dit wordt ook ingegeven door de Europese regelgeving. Daarnaast stemt Woonlinie haar woningvoorraad voortdurend af op de woningbehoefte. Hierdoor kan het zijn dat er van het ene type woningen minder nodig zijn en van het andere weer meer. Met de verkoopopbrengsten worden die gewenste woningen dan weer gebouwd.

1.2 Welke keuzes heeft Woonlinie gemaakt bij de verkoop van deze woningen?

Woonlinie heeft per kern gekeken welke woningen er wel en niet verkocht worden. Daarbij is rekening gehouden met het aantal sociale huurwoningen per kern en de behoefte daaraan. Hierbij is goed overwogen dat er per dorp of stad voldoende huurwoningen overblijven. Niet alleen vraag en aanbod kunnen ten grondslag liggen aan de selectie, maar ook de huidige huurprijs, eenzijdige woningtypen, etc.

1.3 Wat als ik niet wil kopen?

Vanzelfsprekend is kopen geen verplichting. Onze hoofdtak blijft het huisvesten van mensen die niet willen of kunnen kopen in een passende huurwoning, tegen een betaalbare huurprijs. Wij willen u de keuze bieden: u kunt blijven huren of kunt uw woning kopen. Uiteraard kunt u zo lang blijven huren als u dat wilt. Er verandert dan niets. Het reguliere onderhoud wordt gewoon uitgevoerd aan uw woning. Pas op het moment dat u uw woning verlaat, wordt deze via de makelaar verkocht.

2. Kopen met korting

2.1 Kopen met korting?

U kunt uw eigen woning met korting kopen: u krijgt € 10.000 euro korting op de taxatiewaarde van uw woning. Daarnaast betaalt Woonlinie de bijkomende kosten voor de aankoop van de woning: de overdrachtbelasting van 2%, de akte van levering van de notaris en de kadastrale kosten. Deze aanbieding is geldig tot 1 maart 2012. De overdracht moet voor 1 juli 2012 hebben plaatsgevonden bij de notaris. Het kortingsbedrag van € 10.000 geldt alleen voor huurders die de woning waarin ze wonen willen kopen.

Een rekenvoorbeeld:

Aankopsom woning	€ 180.000	
Korting op taxatiewaarde	€ 10.000	-
Overdrachtbelasting (2%)	€ 3.400	
Akte van levering (notaris)	€ 800	
Kadastrale inmeting	€ 900	
	
Aankoopprijs	€ 170.000	
Totale korting (verleend door Woonlinie)	€ 15.100	

N.B. Voor woningen met een taxatiewaarde onder de € 130.000 zijn andere voorwaarden van toepassing. De makelaar kan u hierover meer informatie geven.



2.2 Heb ik dan helemaal geen bijkomende kosten?

Woonlinie neemt dus de overdrachtsbelasting, de akte van levering en de kadastrale inmeting voor haar rekening. Voor u als koper komen er wel de kosten voor uw financiering bij. U moet dan denken aan bijvoorbeeld de volgende kosten:

- Afsluitprovisie van uw hypotheek
- Kosten voor uw hypotheekakte
- Taxatiekosten voor uw hypotheek
- Overlijdensrisicoverzekering
- Eventuele kosten voor een samenlevingscontract en/of testament

2.3 Hoe gaat de aankoop van uw woning in zijn werk?

Als u interesse heeft in de aankoop van uw woning kunt u contact opnemen met de makelaar en uw financiële adviseur. De makelaar kan u een eerste indicatie geven van de waarde van uw woning. Let op, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Met deze waarde-indicatie kunt u een eerste gesprek hebben met uw financiële adviseur om te bekijken of u voldoende geld kunt lenen om uw woning te kopen. Mocht dit mogelijk zijn, dan wordt een taxatie opgesteld. U neemt hiervoor contact op met de makelaar. De makelaar legt uit hoe dit in zijn werk gaat. Voordat de makelaar uw woning taxeert, betaalt u € 125 aan Woonlinie. Hiermee wordt de taxatie gedeeltelijk betaald. Dit bedrag krijgt u terug bij de aankoop van de woning. Koopt u niet, dan krijgt u het bedrag niet terug.

Tijdens de taxatie bepaalt de makelaar de waarde van uw huis. Zaken die u zelf heeft aangebracht worden hier niet in meegenomen. Op deze taxatieprijs krijgt u € 10.000 korting. Besluit u om de woning te kopen, dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld, die u bij de makelaar kunt tekenen. Daarna is het tijd om uw hypotheek te regelen en vindt na een paar weken de overdracht bij de notaris plaats. Vanaf dat moment bent u de eigenaar van uw eigen woning.

Lees voor meer informatie het stappenplan in hoofdstuk 5.

N.B. Indien u overweegt tot koop over te gaan (door betaling van de taxatiekosten) wordt er vanaf dat moment alleen onderhoud aan de woning verricht dat geen uitstel kan dulden (calamiteiten), tenzij anders is aangegeven in de aanbiedingsbrief.

3. Wie betaalt wat?

Kosten taxatie voor de woning

De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van Woonlinie als u de woning koopt. U betaalt € 125 om uw intentie tot koop aan te geven. Op het moment dat u besluit uw woning te kopen, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de verkoopprijs.

Kosten akte van levering en kadaster

De kosten voor het opstellen van de akte van levering door de notaris van Woonlinie en de eventuele inmeting van het perceel door het kadaster zijn opgenomen in de vrij op naam prijs (VON) en zijn voor rekening van Woonlinie.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting van 2% van de verkoopprijs is voor rekening van Woonlinie.



Hypotheekakte

De kosten voor het laten opstellen van een hypotheekakte bij de notaris zijn voor uw rekening.

Kosten taxatie ten behoeve van financiering

Voor het verkrijgen van uw hypotheek is vaak een extra taxatie verplicht gesteld door de bank, de financier. Deze taxatiekosten zijn voor uw rekening. De opdracht hiervoor verstrekt u zelf.

Opstellen samenlevingsovereenkomst of testament

Wilt u samen met uw partner in de koopwoning gaan wonen en bent u niet getrouwd? Denk dan na over het opstellen van een samenlevingsovereenkomst en/of testament. Dan zijn in het geval van overlijden of het verbreken van de relatie de zaken goed en eerlijk geregeld. Dat voorkomt een hoop narigheid. Een samenlevingsovereenkomst en/of testament regelt u bij de notaris. De kosten hiervan zijn voor uw eigen rekening.

4. Kopen of huren?

U bent vrij om te beslissen of u wilt blijven huren of om te onderzoeken of u uw woning wilt en kunt kopen. Of u het beste kunt kopen of huren hangt af van uw wensen en mogelijkheden. Van belang zijn uw inkomen, uw leeftijd en natuurlijk de prijs van de woning. Huren en kopen hebben allebei voor- en nadelen. Het hangt ervan af wat voor u belangrijk is. De makelaar en hypotheekadviseur kunnen u hierbij adviseren. Om u enigszins op weg te helpen volgt hier een aantal belangrijke argumenten om te blijven huren, of juist over te gaan tot aankoop.

4.1 Welke argumenten zijn er voor kopen?

- U profiteert van een eventuele waardeverhoging van het huis.
- U hebt alle zeggenschap: u kunt uw eigen huis verbouwen en inrichten zoals u dat wilt.
- U kunt een deel van de financieringskosten aftrekken van de inkomstenbelasting.
- U hebt geen last van jaarlijkse huurverhogingen. Het hypotheekbedrag is over het algemeen een vast bedrag dat niet jaarlijks wordt verhoogd. Uw woonlasten staan dus vast voor een langere periode.
- U profiteert nu van € 10.000 korting op de taxatieprijs.
- U koopt nu vrij op naam, dus zonder bijkomende kosten van overdracht.

4.2 Welke argumenten zijn er voor huren?

- Geen zorgen over (de kosten van) het onderhouden van de woning.
- U kunt gemakkelijker verhuizen dan bij een koopwoning.
- U hebt geen problemen met een eventuele waardedaling van de woning.
- Afhankelijk van uw inkomen, kunt u gebruik maken van huurtoeslag.

4.3 Op welke bijkomende kosten moet ik rekenen bij kopen?

Om de afweging tussen huren of kopen te kunnen maken, zetten we ook de financiële aspecten op een rijtje. We geven een overzicht van extra kosten die voor uw rekening komen als u overgaat van huren naar kopen.

Kosten die u niet als huurder heeft, maar wel als eigenaar:

- Onroerend zaakbelasting (OZB)
- Extra vast tarief rioolrecht (RIO)
- Opstalverzekering



- Onderhoudskosten (schilderwerk, houtrot, CV ketelvervangng)

Overige lasten als afvalstoffenheffing (AFV), eventueel hondenbelasting etc. blijven ongewijzigd. U betaalt deze kosten als huurder ook al.

5. Stappenplan

Op dit moment huurt u een woning bij Woonlinie, maar wilt u eigenlijk liever een woning kopen? Misschien is het kopen van uw eigen huurwoning een interessante optie. Maar hoe gaat dat eigenlijk, een woning kopen? In onderstaand stappenplan leggen wij u kort uit hoe het koopproces eruit ziet bij Woonlinie.





6. Hypotheekinformatie

De meeste mensen hebben een hypotheek nodig om een woning te kunnen kopen. Daarom krijgt u in plaats van het maandelijkse huurbedrag te maken met de maandelijkse hypotheeklast. Over de hypotheeklast is moeilijk iets te zeggen omdat die erg afhankelijk is van de hypotheek die u kiest, voor welk bedrag u een hypotheek neemt en van het inkomen en de leeftijd van u en eventueel uw partner.

Er zijn tegenwoordig zoveel soorten hypotheek dat er gesproken kan worden van 'financiering op maat'. Voor ieders situatie is er een passende hypotheekvorm, mits er voldoende inkomen is. Welke soort hypotheek het beste bij u past, bepaalt u zelf met een hypotheekadviseur of een bankinstelling. U hebt hierin de vrije keuze. Woonlinie kan u hierin niet adviseren. Hiervoor verwijzen we u graag door naar de Rabobank. Meer informatie vindt u op www.rabobank.nl. De Rabobank kan u een passende en scherpe aanbieding doen. Uiteraard bent u vrij om andere banken of hypotheekadviseurs te benaderen.

7. De notaris

Aan het einde van het verkoopproces wordt er een akte van levering (ook wel transportakte genoemd) en een hypotheekakte opgesteld, beide door de notaris. Onze makelaar zet de procedure voor de akte van levering in gang, de hypotheekverstrekker doet dat voor de hypotheekakte. Beiden regelen dat met de notaris. Er wordt daarna contact met u opgenomen voor een afspraak bij de notaris.

Woonlinie heeft hiervoor afspraken gemaakt met De Rivieren Notarissen in het Land van Heusden en Altena en Notariskantoor Zondervan in Zaltbommel. De overdracht kan alleen plaatsvinden bij deze notarissen. Dit heeft het voordeel dat de betreffende notaris bekend is met de te verkopen woning en de eventuele overige geldende voorwaarden.

Nadat u de transportakte ondertekend heeft, regelt de notaris de inschrijving bij het kadaster waarmee de woning definitief uw eigendom wordt.

Uiteraard is de procedure in deze brochure maar beknopt beschreven. De makelaar die de woningen verkoopt heeft veel kennis op dit gebied en zal u, als het zover is, begeleiden en adviseren. Ook de notaris zullen hun aktes uitvoerig met u doornemen en al uw vragen beantwoorden.

8. Contactgegevens

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de geselecteerde makelaar in uw regio. Zij kunnen uw vragen, gezien hun plaatselijke kennis, het beste beantwoorden.

Groeneveld Makelaars (0183) 63 03 11

Verkoopt woningen van Woonlinie in het Land van Heusden en Altena

De Makelaars van Altena (0183) 30 70 40

Verkoopt woningen van Woonlinie in de Burg. van der Lelystraat en Koepoortstraat in Woudrichem

Van Kessel en Smit woningmakelaardij B.V. (0418) 68 03 00

Verkoopt woningen van Woonlinie in Zaltbommel

**Woonlinie**

Vestiging Woudrichem:
't Rond 1
4285 DE Woudrichem

Vestiging Zaltbommel:
Thorbeckestraat 1
5301 NC Zaltbommel

T (088) 52 04 000
I www.woonlinie.nl
Rekeningnummer: 36.43.21.814

Groeneveld Makelaars

Arkelstraat 57
4201 KB Gorinchem
T (0183) 63 03 11
I www.groeneveldmakelaars.nl

De Makelaars van Altena

Burg. van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
T (0183) 30 70 40
I www.dmva.nl

Van Kessel en Smit Woningmakelaardij BV

Waterstraat 23
5301 AH Zaltbommel
T (0418) 68 03 00
I www.vankesselsmit.nl

De Rivieren Notarissen

Dorpsstraat 1
4271 AA Dussen
T (0416) 39 17 31
I www.derivierennotarissen.nl

Notariskantoor Zondervan

Oude Bosscheweg 7
5301 LA Zaltbommel
T (0418) 57 23 90

Rabobank Altena

T (0183) 50 75 00
I www.rabobank.nl/altena

Rabobank Bommelerwaard

T (0418) 68 80 00
I www.rabobank.nl/bommelerwaard

De informatie uit deze brochure kunt u nalezen op onze website:

www.woonlinie.nl/verkoophuurwoningen

De in deze brochure opgenomen voorwaarden kunnen wijzigen. Kijk voor de actuele voorwaarden op onze website. Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. Druk- en typefouten zijn voorbehouden.

WOONLINIE