

"Wij willen
kopen. Is dat
haalbaar?"

INFORMATIE OVER KOOPGARANT:

voordelig en veilig een woning kopen

De Vidomes Koopgarant-woning; voordelig en veilig een woning kopen

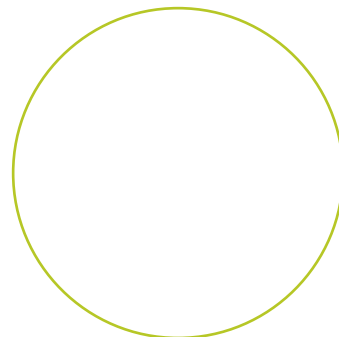
Veel mensen kennen Vidomes als verhuurder van woningen. Dat zijn we ook en dat blijven we ook. Toch weten we dat sommige mensen graag een eigen woning willen hebben. Zij willen zelf over hun woning kunnen beslissen en dus ook zelf bepalen wat zij in hun woning investeren. Zo kan iemand met een eigen woning zelf beslissen of hij geld investeert in bijvoorbeeld een nieuwe badkamer. De woning wordt dan meer waard en daar profiteert de eigenaar van. Een andere reden waarom sommige mensen graag een eigen woning willen hebben, is om de woning als een soort spaarpot te kunnen gebruiken. Ze lenen geld bij de bank om de woning te kopen en betalen deze lening stukje bij beetje af. Als ze de totale lening hebben afbetaald en de woning in de toekomst willen verkopen, is de opbrengst voor henzelf.



Een eigen woning heeft dus een aantal voordelen. Toch is een woning kopen niet voor iedereen haalbaar. Het kost vaak veel geld. Niet iedereen kan een eigen woning betalen en daarom blijven veel mensen huren. Dat willen wij veranderen. Wij willen dat meer mensen kunnen kiezen tussen een koop- of een huurwoning. Daarom hebben wij een koopvorm, waarbij mensen voordelig én veilig een woning van ons kunnen kopen. Deze koopvorm noemen we de Vidomes Koopgarant-woning.

► Maak kennis met de Vidomes Koopgarant-woning

Een woning kopen, doe je niet iedere dag. Daar komt nogal wat bij kijken. Daarom leggen wij in deze brochure uit wat een Vidomes Koopgarant-woning is en wat het kopen van zo'n woning allemaal inhoudt. Het kan zijn dat u na het lezen van deze brochure meer wilt weten. Misschien wilt u al langer een eigen woning en is een Koopgarant-woning voor u een uitstekende kans om uw droom waar te maken. Als dat zo is, kijken wij graag samen met u wat uw mogelijkheden zijn.



► De voordelen van een Koopgarant-woning

► Een Koopgarant-woning is voordelig

U kunt de woning kopen met een korting van 15% of 25%. En dat biedt voordelen. Zo kunt u een lagere hypotheek afsluiten, zodat u geld overhoudt voor andere zaken.

► Een Koopgarant-woning is van uzelf

Een Koopgarant-woning heeft dezelfde voordelen als een 'gewone' koopwoning. De woning is van u en u kunt dus zelf beslissen over uw eigen woning.

► Een Koopgarant-woning is zekerheid

Vidomes is verplicht om de woning van u terug te kopen. Hierdoor bent u er zeker van dat u uw woning weer kunt verkopen als u dat wilt.

► Een Koopgarant-woning is goed onderhouden

U weet zeker dat het gebouw waarin u woont goed wordt onderhouden. Vidomes stelt eisen aan de kwaliteit van het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen en het casco (de buitenkant) van het gebouw.

► Een Koopgarant-woning is makkelijk

Tijdens de verkoop hoeft u een aantal zaken niet zelf te regelen. Dat hebben wij al voor u gedaan. Zo hebben wij inmiddels afspraken met makelaars en notarissen gemaakt. Daar hoeft u dus niet meer naar op zoek.



► Een Vidomes Koopgarant-woning is voordelig

Een Vidomes Koopgarant-woning is bijzonder voordelig. U kunt de woning met korting van ons kopen, waardoor de prijs onder de marktwaarde ligt. Dit is interessant voor mensen die graag een woning willen kopen, maar daar niet al te veel voor kunnen betalen. Ook kunt u voor een grotere en duurdere woning kiezen die anders niet binnen uw financiële mogelijkheden zou passen.

Omdat u de woning met korting kunt kopen, maken we een afspraak over de verdeling van de winst of het verlies dat u heeft op het moment dat u uw woning weer verkoopt. Als u een Koopgarant-woning van ons koopt en u wilt in de toekomst de woning weer verkopen, kan deze meer of minder waard zijn dan u ervoor hebt betaald. U kunt dus winst of verlies maken. Omdat wij u een korting aanbieden, spreken wij met u af dat wij de winst of het verlies met u delen als u uw woning weer verkoopt. Hoe die verdeling precies uitpakt, hangt af van de korting die u kiest op het moment dat u de Koopgarant-woning koopt. U kunt kiezen voor een korting van 25% of 15%.

1. U kiest voor een korting van 25%

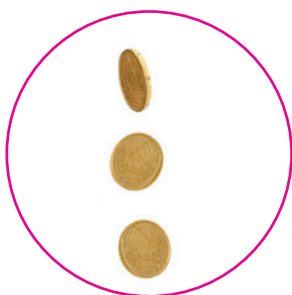
Als u een Koopgarant-woning met 25% korting koopt, delen we de winst of het verlies op het moment dat u uw woning verkoopt. Als uw woning meer waard is geworden, profiteert u voor 62,5% van de winst en Vidomes voor de overige 37,5%. Als de woning minder waard is geworden, nemen wij 37,5% van het verlies voor onze rekening en u de overige 62,5%.

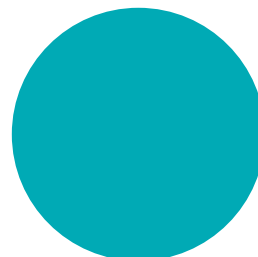
2. U kiest voor een korting van 15%

Als u een Koopgarant-woning met 15% korting koopt, is de winst of het verlies op de woning voor 77,5% voor u en voor 22,5% voor Vidomes. Dat betekent dat als uw woning meer waard is geworden, u voor 77,5% van de winst profiteert en wij voor 22,5%. Als de woning minder waard is geworden, nemen wij 22,5% van het verlies voor onze rekening en u 77,5%.

3. Woningverbeteringen

De verbeteringen die u in de Koopgarant-woning aanbrengt, worden buiten de winstdeling gehouden. Een taxateur bepaalt de waarde hiervan waarna wij deze voor 100% aan u vergoeden.





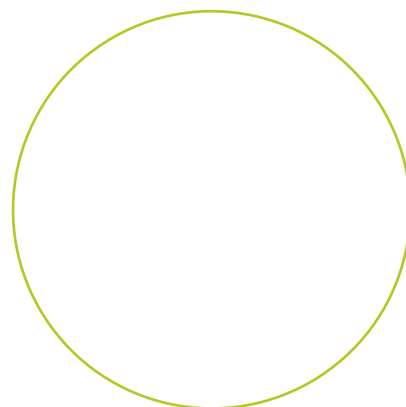
► Met een Koopgarant-woning weet u zeker dat u uw woning weer kunt verkopen

Met een Koopgarant-woning weet u altijd zeker dat u uw woning kunt doorverkopen. Dat komt doordat Vidomes een terugkoopplicht heeft. Wij zijn altijd verplicht om de woning van u terug te kopen op het moment dat u dat wilt. Als u uw woning in de toekomst te koop aanbiedt, garanderen wij dat wij uw woning binnen drie maanden van u terugkopen. U hoeft zich dus geen zorgen te maken dat u de woning in de toekomst niet kunt verkopen.

Hier staat wel tegenover dat u uw woning niet op de vrije markt kunt aanbieden. U moet de woning dus altijd aan Vidomes te koop aanbieden. Het is natuurlijk niet zo dat wij minder voor uw woning betalen dan iemand anders. Uw woning wordt getaxeerd op het moment dat u de woning te koop aanbiedt.

► Investeren in uw woning

Als u een Koopgarant-woning bezit, kunt u zelf bepalen of u in de woning investeert. Zo kunt u een nieuwe badkamer of keuken plaatsen. Als u uw woning verbouwt, kan dat betekenen dat de waarde van uw woning stijgt. Deze waardestijging valt buiten de winstdelingregeling. Dat betekent dat de waardestijging door verbouwingen geheel voor u is. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en u er de benodigde vergunningen en toestemmingen voor heeft. Om de berekening van de waardestijging duidelijk te maken, hebben we een rekenvoorbeeld voor u gemaakt (zie de tabel op pagina 7).



► De woning taxeren

Als u uw woning verkoopt, laat Vidomes de woning taxeren door een onafhankelijk taxateur. Aan de hand van de taxatie wordt de waarde van de woning bepaald. Het kan gebeuren dat u het niet eens bent met de taxatie van uw woning of van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Voor deze situatie bestaat een geschillenregeling. Als u gebruikmaakt van de geschillenregeling, taxeren twee taxateurs uw woning opnieuw. In dit geval wijst u zelf een taxateur aan. Deze benoemt samen met de taxateur van Vidomes een derde taxateur. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve taxatie vast. Die taxatie is dus bindend.



► Rekenvoorbeelden

De waarde van uw woning stijgt		De waarde van uw woning daalt	
Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-	Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 150.000,-	Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 150.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 220.000,-	Marktwaarde bij terugkoop	€ 190.000,-
Waardestijging (220.000 – 200.000)	€ 20.000,-	Waardedaling (190.000 – 200.000)	- € 10.000,-
Terugkoopprijs van uw woning		Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 150.000,-	Aankoopprijs	€ 150.000,-
62,5% van de waardestijging	€ 12.500,-	62,5% van de waardedaling	- € 6.250,-
U krijgt terug voor de woning	€ 162.500,-	U krijgt terug voor de woning	€ 143.750,-

Een rekenvoorbeeld met verbouwing

Stel: u vernieuwt uw keuken en badkamer.

Door deze vernieuwing stijgt de waarde van uw woning met € 5.000,-

Marktwaarde bij aankoop	€ 200.000,-	
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 150.000,-	
Marktwaarde bij terugkoop	€ 225.000,-	
Waardestijging (225.000 – 200.000)	€ 25.000,-	
Waardestijging is onderverdeeld in		
Marktontwikkeling	€ 20.000,-	(62,5% is voor de eigenaar)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	(100% is voor de eigenaar)
Terugkoopprijs van uw woning		
Aankoopprijs	€ 150.000,-	
62,5% van de marktontwikkeling	€ 12.500,-	(62,5% van € 20.000,-)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	(100% van € 5.000,-)
U krijgt terug voor de woning	€ 167.500,-	

► Wie kan een Koopgarant-woning kopen?

Woningen die wij als Koopgarant-woning aanbieden, worden nu verhuurd. Wij bieden echter niet al onze huurwoningen te koop aan, maar selecteren een aantal van onze woningen als Koopgarant-woning.

De woningen die wij als Koopgarant-woning selecteren, bieden wij eerst aan de mensen aan die de woning op dat moment huren. Als ze hun huurwoning niet willen kopen, verandert er niets. Zij kunnen de woning blijven huren, zo lang ze dat zelf willen. Niemand is verplicht om zijn woning te kopen.

Zodra een huurder verhuist uit een woning die wij graag willen verkopen, bieden wij de woning op de vrije markt als Koopgarant-woning aan. Ook kopers op de vrije markt kunnen kiezen uit de verschillende Koopgarant-kortingen.

► U koopt een Vidomes Koopgarant-woning

Hieronder hebben wij voor u op een rij gezet wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een Vidomes Koopgarant-woning. Als het eenmaal zover is, leggen wij u natuurlijk graag uit hoe het precies werkt.

► De koopovereenkomst

Als u besluit een Koopgarant-woning te kopen, legt een makelaar waarmee Vidomes samenwerkt alle afspraken in een koopovereenkomst vast. In deze overeenkomst staat bijvoorbeeld de prijs van de woning. Hierin vindt u bovendien de voorwaarden waaronder u de woning van ons koopt, zoals de korting die u krijgt en de manier waarop we de winst of het verlies delen als u de woning weer aan ons terugverkoopt.

In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de koop vervalt als u geen passende financiering kunt vinden. U heeft vier weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dat u niet, dan gaat de koop niet door. U moet dit wel binnen die vier weken aan ons laten weten door ons de afwijzing van de hypotheekverstrekker te tonen. Ook als binnen die vier weken forse onderhoudsgebreken aan het licht komen, die niet waren vermeld bij de koop, kunt u nog van de koop afzien.



► Kosten koper

Als u een woning koopt, betaalt u niet alleen de prijs van de woning. U betaalt ook de overige kosten die nodig zijn om de woning te kopen. Deze kosten heten de 'Kosten Koper'. Over het algemeen zijn de Kosten Koper ongeveer 4% van de prijs van de woning. U kunt deze kosten met uw hypotheek financieren.

► Hypotheek

De meeste mensen moeten een hypotheek afsluiten om een woning te kopen. U kunt kiezen uit verschillende soorten leningen. Het is verstandig dat u zich eerst goed laat voorlichten door een makelaar, hypotheekadviseur of door uw eigen bank. Zij kijken samen met u naar uw financiële situatie. Bijvoorbeeld hoeveel u verdient. Aan de hand van uw financiële gegevens kunnen zij u precies vertellen welk bedrag u kunt lenen en welk soort lening voor u het meest geschikt is.

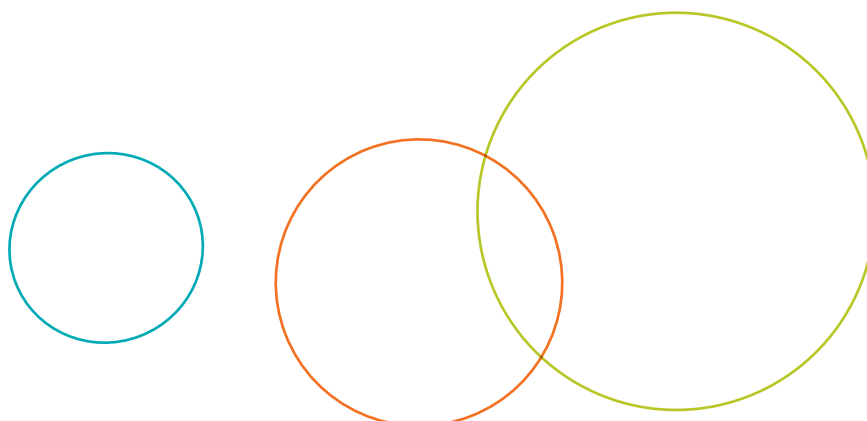


Kosten bij koop	Kosten van financiering
- Overdrachtsbelasting (2%)	- Provisie hypotheek
- Notariskosten leveringsakte	- Notariskosten hypotheekakte
- Inschrijfkosten kadaster	- Inschrijfkosten kadaster

► Hypotheek 'shoppen'

Wij raden u aan meerdere hypotheekverstrekkers te benaderen bij het zoeken naar een goede hypotheeklening. Op deze manier kunt u de voorstellen van verschillende aanbieders vergelijken en de beste vorm voor uzelf kiezen.

Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl) en de Consumentenbond geven goede voorlichting over hypotheekleningen. U kunt de uitgebreide brochure over hypotheekleningen aanschaffen of via internet opvragen. Vereniging Eigen Huis helpt u ook bij het beoordelen en vergelijken van offertes.





► Nationale Hypotheek Garantie

Vaak is het mogelijk een hypotheek af te sluiten met een zogenaamde Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Als u bijvoorbeeld werkloos wordt of arbeidsongeschikt raakt, kan het gebeuren dat u uw woning moet verkopen. Is op dat moment de opbrengst van uw woning lager dan het bedrag dat u nog aan de bank moet terugbetalen, dan heeft u een zogenaamde restantschuld. Met een Nationale Hypotheek Garantie betaalt Het Waarborgfonds deze restantschuld aan de bank. Een ander voordeel is dat uw hypotheekrente met een Nationale Hypotheek Garantie lager is dan normaal gesproken. Dit komt doordat de hypotheekverstrekker zekerheid heeft dat u de hypotheeklening kunt aflossen. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar www.nhg.nl.

► De notaris

Wanneer u een woning koopt, krijgt u ook te maken met een notaris. Hij regelt de overdracht van de woning van ons aan u. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om de zogenaamde leveringsakte en hypotheekakte te ondertekenen. Na ondertekening en inschrijving van deze akte, bent u de officiële eigenaar van de woning.

► Vereniging van Eigenaren

Vidomes Koopgarant-woningen zijn vaak appartementen. Als u een appartement koopt, bent u als eigenaar volgens de wet automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. Deze Vereniging zorgt voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het casco (de buitenkant) van het complex en behartigt de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren in het complex. Bijvoorbeeld het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten. Voor het lidmaatschap betaalt u een verplichte maandelijkse bijdrage.

► Woning in goede staat

Als u een woning koopt, is het belangrijk te weten of u in de toekomst onkosten aan de woning kunt verwachten. Voor veel mensen is het lastig te beoordelen of een woning in goede staat verkeert. Daarom laat Vidomes de woning bouwtechnisch keuren, voordat u de woning koopt. De Vereniging van Eigenaren stelt een meerjaren onderhoudsprognose op, waarin staat welk onderhoud in de toekomst nodig is om de woning in goede staat te houden. Vidomes ziet erop toe dat de kwaliteit van deze begroting in orde is. Zo weet u dus waar u in de toekomst aan toe bent.

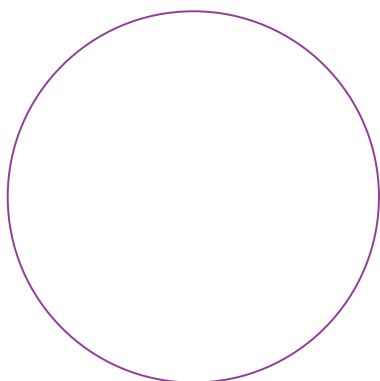
► Zelf in de woning wonen

We willen voorkomen dat mensen een woning kopen met een verkeerd doel. Daarom is het een voorwaarde dat u zelf in de woning gaat wonen. In sommige gevallen maken hiervoor we een uitzondering, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. In zulke situaties moet u aan Vidomes toestemming vragen om anderen in uw woning te laten wonen.

► Wij praten graag met u verder

Met onze Koopgarant-woning bieden wij een koopvorm, die het voor u misschien mogelijk maakt een woning te kopen. Deze brochure is bedoeld om u kort uit te leggen wat de mogelijkheden van het kopen van een Koopgarant-woning zijn en wat dat voor u kan betekenen. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze informatie nog veel vragen heeft en dat u eens rustig met ons wilt praten over uw mogelijkheden. Dat kan.

U kunt ons bellen om een afspraak met ons te maken. Wij komen graag een keer bij u langs om te kijken of een Koopgarant-woning voor u interessant is. Als u altijd al droomt van een eigen woning en we komen er samen uit, bent u straks misschien wel de trotse eigenaar van een Vidomes Koopgarant-woning!



Contact met Vidomes?

KlantContactCentrum
088 - 845 66 00

info@vidomes.nl

Postbus 390
2600 AJ Delft

We zijn maandag tot en
met vrijdag bereikbaar van
08.00 tot 17.00 uur.

Meer informatie vindt u op
www.vidomes.nl

Meer informatie?

Heeft u interesse in een woning of vragen over kopen van Vidomes?
Ons KlantContactCentrum helpt u graag. Telefoon 088 845 66 00.
Ons actuele woningaanbod en informatie over onze overige producten
en diensten vindt u op www.vidomes.nl.

Oog voor het milieu

Het papier waarop deze brochure is gedrukt, draagt het FSC-keurmerk - dé
garantie dat de papiergrondstoffen uit goed beheerde bossen afkomstig zijn.