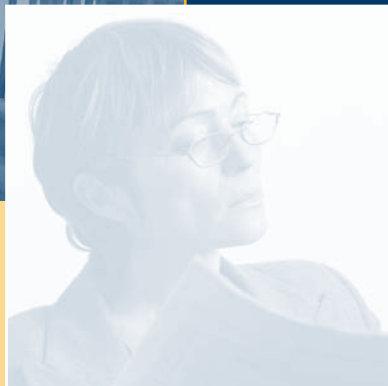




Ik wil een woning kopen



Mijn huurwoning wordt te koop aangeboden. Wat nu?

Jaarlijks bepaalt Hestia *groep* welke eengezinswoningen voor verkoop in aanmerking komen. Woont u in zo'n huurwoning? Dan ontvangt u van ons schriftelijk bericht over de koopmogelijkheid hiervan. U bent dan volledig vrij om zelf een keuze te maken: u kunt de woning blijven huren. In dat geval verandert er helemaal niets voor u. Hestia *groep* zal de woning dan pas te koop aanbieden op het moment dat u de woning verlaat. Of u kiest ervoor om eigenaar te worden van de woning.

U kunt de woning alleen aankopen als deze bestemd is voor verkoop. Zoals gezegd, ontvangt u in dat geval schriftelijk een bericht van ons. Woont u niet in een voor verkoop bestemde huurwoning? Dan ontvangt u dus ook géén bericht. Wel kunt u te allen tijde reageren op een voor verkoop bestemd woning als die bij verhuizing leeg komt te staan. Het aanbod van beschikbare verkoopwoningen vindt u op onze website www.hestiagroep.nl, in ons bewonersblad en via makelaars in de regio.

Deze brochure geeft antwoord op allerlei vragen die betrekking hebben op de aankoop van uw huurwoning.

Een afgewogen keuze maken

Een huis kopen is misschien wel de belangrijkste financiële stap die u zet. Daarbij gaat u niet over één nacht ijs. Maak een goede afweging en laat u goed informeren. Een belangrijk voordeel is in ieder geval dat u als huurder de woning als geen ander kent en weet waarom u deze zou willen kopen, of waarom u deze niet zou willen kopen. Dat bepaalt u zelf. Enkele voordelen van het kopen van uw woning op en rij:

- u bouwt vermogen op met het geld dat u anders aan huur kwijt bent;
- als de huizenprijzen stijgen, neemt de overwaarde van uw woning en daarmee uw vermogen toe;
- via de hypotheekrente spaart u voor een belastingteruggave;
- u wordt eigenaar van de woning en kunt alles zelf bepalen;
- u wordt eigenaar tegen een aantrekkelijke prijs;
- u wordt niet meer geconfronteerd met de jaarlijkse huurverhoging;
- u hoeft niet te verhuizen. Niets in te pakken, niets opnieuw te stofferen en geen verhuiskosten te maken.

Wat is de verkoopprijs?

Om de verkoopprijs te bepalen, schakelt Hestia *groep* een onafhankelijk beëdigd taxateur in. Deze zal de prijs van uw huurwoning vaststellen. De taxateur kijkt hierbij niet alleen naar de onderhoudsstaat van de woning. Hij zal ook rekening houden met eventuele verbetering(en) die door u zijn aangebracht. Een vernieuwde keuken of badkamer, een aanbouw of garage of andere voorziening die door u is aangebracht, kan van invloed zijn op de waarde van het pand. Deze waardeverbeteringen zullen echter buiten de prijsstelling blijven en worden dus niet meegenomen in de prijsbepaling van het pand. Wel spelen het type woning (hoek of tussenwoning), het uitrustingsniveau, de ligging, de oppervlakte van de woning en het perceel een rol bij de waardebepaling.

Als de verkoopprijs van de woning na taxatie bekend is, wordt u hierover schriftelijk geïnformeerd. U kunt vervolgens onderzoeken of aankoop van de woning voor u een optie is. Banken, makelaars en hypotheekadviseurs kunnen u informeren over de mogelijkheden en voorwaarden van financiering en het verstrekken van een hypotheek.

Hoeveel kost het taxeren van de woning?

De kosten voor het opmaken van een taxatierapport worden grotendeels betaald door Hestia *groep*. Wij vragen u slechts een beperkte bijdrage van € 25 voor de administratiekosten. Mocht u besluiten de woning te kopen dan betalen wij dit bedrag van € 25 aan u terug.



Bijkomende kosten bij aankoop van een woning

Als u een bestaande woning wilt kopen, worden de 'kosten koper' (k.k.) bovenop de aankoopprijs van de woning bij u in rekening gebracht. Deze kosten zijn éénmalig verschuldigd bij de eigendomsoverdracht. Het maakt hierbij niet uit of er al dan niet een makelaar bij de verkoop is betrokken. Het gaat om de volgende bijkomende kosten:

Kosten koper

- 6% overdrachtsbelasting over de koopsom van de woning;
- kosten van de notaris voor de akte van levering (eigendomsakte) (indicatie: € 900);
- kosten van notaris voor de inschrijving van de akte van levering in het kadaster (indicatie: € 600).

Naast de 'kosten koper' krijgt u te maken met de kosten rondom de hypotheek. Ook hierbij gaat het om éénmalige kosten.

Éénmalige hypotheekkosten:

- afsluitprovisie hypotheek (indicatie: € 0,5% – 1% van de hypotheeksom)
- notariskosten voor de hypotheekakte (indicatie: € 500).

Als u bovendien een hypotheek afsluit met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) komen hier de kosten van de taxatie van de woning (indicatie: € 250) en de aanvraagkosten voor NHG (éénmalig 0,45% over het hypotheekbedrag) bij. Door het rentevoordeel dat u krijgt met NHG en de fiscale aftrekbaarheid heeft u deze kosten gemiddeld in een jaar weer terugverdiend. Verderop in deze brochure vindt u meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie. En schakelt u een bouwkundig adviseur in? Dan moet u ook deze kosten meenemen in het kostenplaatje. Globaal moet u rekening houden met 10 procent bijkomende kosten.

Welke hypotheek of hypotheekvorm kan ik het beste nemen?

Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijk moment in het koopproces. Hypotheken zijn er in vele vormen. De meest voorkomende vormen zijn: annuïteitenhypotheek, lineaire hypotheek, levenhypotheek, hybride hypotheek, lijfrentehypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek en aflossingsvrije hypotheek. De juiste keuze is afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden zoals leeftijd, inkomen en toekomstplannen. De hoogte van de hypotheek die u kunt aanvragen, is afhankelijk van uw totale inkomen, uw uitgaven en de waarde van de woning die u wilt kopen. Belangrijk is dat u eerst zelf bepaalt wat u per maand wilt en kunt besteden en hoeveel eigen geld of eigen vermogen u eventueel voor de aankoop ter beschikking heeft. En misschien komt u wel in aanmerking voor koopsubsidie of een starterslening.

Kortom, zet uw financiële mogelijkheden eerst duidelijk op een rij voordat u een beslissing neemt. Wij adviseren u om u hierbij goed te laten adviseren door een deskundige zoals een onafhankelijk hypotheekadviseur, een makelaar of een verzekeringsagent. Een deskundig advies over de vele mogelijkheden en de daarmee samenhangende kosten helpt u om een hypotheekproduct te kiezen dat bij u past. Naast de informatie bij banken en hypotheekadviseurs kunt u ook terecht bij de Vereniging Eigen Huis, een consumentenorganisatie voor eigenwoningbezitters in Nederland. Kijk op de website www.eigenhuis.nl voor meer informatie.



Heb ik recht op de Nationale Hypotheek Garantie?

De Nationale Hypotheek garantie (NHG) wordt verstrekt door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het is de naam van de garantie die u kunt krijgen als u een lening afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Er zijn wel een aantal voorwaarden waar u aan moet voldoen.

Voorwaarden Nationale Hypotheek Garantie (2009):

- de woning moet uw hoofdverblijf zijn;
- het maximale hypotheekbedrag mag niet meer bedragen dan € 265.000,-;
- de maximale koopsom voor bestaande woningen bedraagt € 236.607,14 en voor nieuwbouwwoningen € 245.370,37;
- het aflossingsvrije deel mag maximaal 50 procent van de waarde van de woning zijn (incl. eventuele verbouwing);
- uw toetsinkomen op basis van vast of tijdelijk contract, onregelmatig werk of werk als zelfstandige is voldoende om de nieuwe woonlasten te kunnen dragen;
- werkgeversverklaring (behalve bij zelfstandigen)
- een taxatierapport (< 12 maanden) opgemaakt door een officieel geregistreerde taxateur;
- een geldig identiteitsbewijs of geldige verblijfsvergunning;
- toetsing kredietwaardigheid (BKR);
- in bepaalde gevallen moet er een bouwkundig rapport worden opgemaakt.

Uw toetsinkomen is uw inkomen dat getoetst wordt om te beoordelen of het inkomen een voldoende en verantwoorde basis biedt voor het dragen van de nieuwe woonlasten. Tot dit toetsinkomen behoren in elk geval uw bruto jaarsalaris, vakantietoeslag, pensioenuitkering, onregelmatigheidstoeslag, dertiende maand, provisie en alimentatie. Ook overwerk wordt in bepaalde gevallen tot uw toetsinkomen gerekend.

Welke zekerheid biedt Nationale Hypotheek Garantie?

Zekerheden over uw toekomst kan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) u niet geven. Wat NHG wel doet, zijn uw risico's beperken en financieel voordeel bieden. De aankoop en/of verbetering van uw woning kunt u met een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie volledig financieren. Een belangrijke zekerheid die de NHG u biedt, is dat u uw lening volledig kunt terugbetalen. Zelfs in het geval dat u niet meer in staat bent om de lasten te dragen en uw woning verkocht moet worden. Dankzij de borgstelling van de NHG berekenen financiers u een lagere hypotheekrente. Het rentevoordeel kan oplopen tot 0,6%. Voor de NHG betaalt u een eenmalige bijdrage van 0,45% van het geleende bedrag. Meer informatie over de NHG kunt u lezen in de consumentenfolder van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, die u kunt aanvragen via Hestia *groep*, of via de website www.nhg.nl.

Waaruit bestaan mijn woonlasten?

Hypotheeklasten

Onder woonlasten verstaan we alle vaste maandelijkse kosten die betrekking hebben de woning. Deze bestaan voor het grootste deel uit hypotheeklasten, met name de rente. De rente is afhankelijk van de hypotheekvorm en de duur van de rentevaste periode: 5, 10, 20 of 30 jaar. De hypotheekrente voor de eigen woning mag u van uw inkomen aftrekken. Over dat deel van uw inkomen betaalt u dus geen belasting. Hoeveel procent u terugkrijgt, is afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en de overige aftrek- en bijtelposten.



Overige vaste lasten

Naast de hypotheeklasten krijgt u als woningbezitter te maken met de maandelijkse kosten van:

- belastingen: onroerende zaakbelasting (OZB), waterschapsbelasting, rioolrechten;
- eigenwoningforfait (belasting bijtelling);
- opstalverzekering: een verzekering die schade aan de opstal (uw woning) dekt;
- energielasten: de kosten van gas en elektra die u verbruikt in de woning;
- onderhoud: u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning. Aan iedere woning knaagt de tand des tijds: de CV- en warmwaterinstallatie, goten, kranen, sanitair, dakbedekking, voegwerk, kozijnen, ramen en deuren hebben een beperkte levensduur. Ook het schilderwerk vergt regelmatig uw aandacht. Een indicatie voor de onderhoudskosten van uw woning is € 100 per maand, afhankelijk van hoe handig u zelf bent.

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) kan u informeren en adviseren over geldzaken en woonlasten. Raadpleeg voor nadere informatie de website www.nibud.nl.

Heb ik recht op koopsubsidie?

De Wet Bevordering Eigen Woningbezit heeft tot doel dat meer mensen met lagere of gemiddelde inkomens een eigen woning kunnen kopen. Deze wet regelt dat kopers onder bepaalde voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor koopsubsidie. Dit is een maandelijkse belastingvrije bijdrage in de hypotheeklasten, die het aanschaffen van een eigen woning aantrekkelijker kan maken. De koopsubsidie is een regeling die door de overheid wordt geregeld en verstrekt wordt door SenterNovem.

De koopsubsidie is afhankelijk van uw toetsinkomen, koopsom, hypotheecaire leensom en uw leeftijd. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van uw bruto jaarinkomen plus dat van uw eventuele medebewoner. Er is geen maximum gesteld aan het inkomen voor de koopsubsidie, maar naarmate u meer verdient, zal de subsidie minder worden. Dit is echter ook afhankelijk van de hoogte van uw hypotheek-

som. Het is daardoor mogelijk dat het uiteindelijke bedrag aan subsidie op nul wordt vastgesteld.

Voorwaarden Koopsubsidie 2009:

- U bent 18 jaar of ouder op de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U bent geen eigenaar en bewoner geweest van een koopwoning in de drie jaar die voorafgaan aan de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt;
- U gaat de woning zelf bewonen;
- Uw vermogen over 2008 is niet hoger dan € 20.315 (en niet hoger dan € 40.630 als u een medebewoner heeft);
- De koopsom mag niet meer bedragen dan € 163.625;
- De hypotheek mag niet meer bedragen dan € 176.715;
- Voor aanvragen waarvan de hypotheek offerte op of na 1 januari 2009 is uitgebracht, geldt dat alle overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten uiterlijk op de datum van passeren moeten zijn afgelost en het contract of de contracten zijn opgeheven;
- Over de hypotheek moet een garantie (Nationale Hypotheek Garantie) worden afgegeven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- De hypotheek heeft een rentevaste periode van ten minste 10 jaar.



Ook als u aan alle voorwaarden voldoet, kan het voorkomen dat u niet in aanmerking komt voor deze regeling. Jaarlijks wordt namelijk een beperkt budget beschikbaar gesteld. Als uw aanvraag binnenkomt nadat het budget op is, komt u niet meer in aanmerking voor koopsubsidie. Meer informatie over de koopsubsidie kunt u vinden op de website www.senternovem.nl.

Voor vragen over koopsubsidie verwijzen wij u door naar de helpdesk van SenterNovem, telefoonnummer 070 373 59 15. Bereikbaar op werkdagen tussen 9.00 en 12.00 uur. U kunt ook een e-mail sturen: koopsubsidie@senternovem.nl.

Heb ik recht op een starterslening?

Naast koopsubsidie bestaat de mogelijkheid dat u in aanmerking komt voor de Starterslening. Huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens krijgen hiermee de mogelijkheid om de woonlasten van hun eerste koopwoning te verlagen. De Starterslening wordt uitgegeven door de gemeente in samenwerking met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Voordeel van de Starterslening

De Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom van de woning en het maximale bedrag dat u – op basis van uw inkomen – bij de bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening kent een rentevaste periode van 15 jaar, de looptijd is maximaal 30 jaar. De eerste drie jaar daarvan betaalt u geen rente en aflossing voor de Starterslening. Na het derde jaar gaat u wél rente en aflossing betalen als uw inkomen voldoende gestegen is. Zo niet, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen en gaat u een maandlast betalen die past bij het inkomen dat u op dat moment heeft. SVn brengt u 1,5 procent afsluitkosten over de Starterslening in rekening. Deze kosten kunt u aftrekken van de inkomstenbelasting. Niet alle gemeenten bieden starters deze mogelijkheid bij de aankoop van een woning. De Gemeenten Kerkrade en Landgraaf bieden deze mogelijkheid in ieder geval wel. Gemeenten bepalen zelf de voorwaarden waaronder zij de Starterslening verstrekken. Informeer hiervoor bij de afdeling ruimtelijke ordening van uw gemeente.

Afdeling Ruimtelijke ordening, Gemeente Kerkrade **T (045) 567 64 57**
Afdeling Ruimtelijke ordening, Gemeente Landgraaf **T (045) 569 52 24**

Aanvragen

Om de Starterslening aan te vragen, informeert u eerst bij uw gemeente of u voor de Starterslening in aanmerking komt. Komt u ervoor in aanmerking? Dan vult u het SVn aanvraagformulier voor de Starterslening (verkrijgbaar bij uw gemeente) in. Dit formulier stuurt u – voorzien van alle gevraagde gegevens en bijlagen – naar SVn. Hierna ontvangt u een toewijzingsbrief van de gemeente. Hierin staat het bedrag, de looptijd en het rentepercentage van uw Starterslening. De brief vermeldt ook de voorwaarden waar u aan moet voldoen om de Starterslening uitbetaald te krijgen. Ook voor uw hypotheek bij de bank geldt een aantal voorwaarden. Neemt u de toewijzingsbrief daarom mee naar de bank.



De financiering van de woning is rond. Wat nu?

Is de aankoop van uw huurwoning financieel geregeld? Dan zal Hestia *groep* met u een koopovereenkomst sluiten. In de koopovereenkomst spreken beide partijen af onder welke voorwaarden en voor welke prijs de woning verkocht zal worden. De kosten voor het opmaken van deze koopovereenkomst komen voor rekening van Hestia *groep*.

De notaris

Hestia *groep* zal u vervolgens een voorstel doen in de keuze van de notaris omdat deze over alle noodzakelijke informatie van de verkoper beschikt. U bent echter als koper vrij om te kiezen voor een andere notaris. De kosten die de notaris maakt voor het opmaken van de eigendoms- en hypotheekakte zijn voor rekening van de koper. De notaris zal, in overleg met u, met Hestia *groep* en met de hypotheekverstrekker de eigendomsakte en hypotheekakte opmaken. Op een nader te bepalen datum zullen deze akten worden ondertekend door alle partijen (het zgn. 'passeren van de akten'). Na het ondertekenen van de akten en de financiële afrekening bent u eigenaar van de woning. Hestia *groep* zal vervolgens een eindafrekening maken van de met u gesloten huurovereenkomst en de eventueel door u betaalde borgsommen aan u terugbetalen.

Kadaster

De notaris stuurt een kopie van de getekende akten door naar het Kadaster. Deze instantie is verantwoordelijk voor de registratie van akten en eigendomsbewijzen. Het kadaster zal ervoor zorgen dat de woning en het bijbehorende perceel op uw naam komt te staan. Vaak zal het Kadaster in overleg met de kopende en verkopende partij de grenzen van het perceel komen opmeten. De kosten hiervoor zijn voor u als koper en worden via de notaris bij u in rekening gebracht.

Kan ik de koop nog ontbinden?

De koop kan ontbonden worden -zolang de akten nog niet bij de notaris gepasseerd zijn- doordat in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde wordt opgenomen. Dat betekent dat wanneer u de financiering toch niet rond krijgt de koopovereenkomst binnen een vooraf afgesproken termijn ontbonden wordt.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 2003 bent u als koper niet meteen onvoorwaardelijk aan de koop gebonden. Nadat de koopovereenkomst op papier is gezet, overhandigt Hestia *groep* u de getekende overeenkomst. Hestia *groep* kan een ontvangstbewijs (met datum van ontvangst) vragen. De dag nadat u de koopovereenkomst hebt gekregen, krijgt u drie dagen bedenktijd.

- het aantal van drie dagen is een wettelijk minimum, u kunt eventueel gezamenlijk een langere bedenktijd afspreken;
- die drie dagen moeten werkdagen zijn;
- de bedenktijd geldt alléén voor u als kopende partij (dus niet voor Hestia *groep*).

Binnen de bedenktijd kunt u de koop ontbinden. U kunt dan een mischien te snel genomen beslissing eenvoudig terugdraaien. Dit is kosteloos en zonder dat u daar een reden voor op hoeft te geven. Ontbind de koopovereenkomst altijd schriftelijk (aangetekend en voorzien van uw handtekening). U kunt dan aantonen dat u de koop tijdig heeft ontbonden.



Nog vragen?

Heeft u nog vragen en/of wilt u meer weten, dan kunt u ook informatie opvragen bij uw bank/financier, hypotheekadviseur of makelaar of bij onderstaande instellingen:

- Vereniging Eigen Huis
Telefoon: 033 - 450 77 50
www.eigenhuis.nl
- Consumentenlijn Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Telefoon: 0900 - 11 22 393 (€ 0,35 p/m)
www.nhg.nl
- Helpdesk Koopsubsidie van SenterNovem
Telefoon: 070 37 35 915
www.senternovem.nl/rgo/koopsubsidie
- Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)
Telefoon: 030 - 239 13 50
www.nibud.nl

Wilt u over de koop van uw huurwoning contact opnemen met Hestia *groep*? Bel dan met de medewerkers van ons Service Center op telefoonnummer (045) 533 94 94, stuur een e-mailbericht aan info@hestiagroep.nl of kijk bij *Veelgestelde vragen* op onze website www.hestiagroep.nl.



Ondanks onze zorgvuldigheid waarmee deze folder is samengesteld kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.

Directie en

ondersteunende diensten

Ampèrestraat 11
6372 BB Landgraaf
Postbus 31042
6370 AA Landgraaf

Kantoor Kerkrade

Lupinestraat 80
6466 SK Kerkrade

Kantoor Landgraaf

Pasweg 1
6371 BJ Landgraaf

Service Center

Servicenummer (045) 533 94 94
Fax (045) 533 94 93
E-mail info@hestiagroep.nl

Onze kantoren zijn geopend op:

maandag t/m donderdag van 8:00 tot 16:30 uur
vrijdag van 8:00 tot 12:30 uur
en op afspraak maandag t/m donderdag tot 18.30 uur.