



# parteen



# De keuze is aan u

*Wonen is persoonlijk. U wilt zelf bepalen wat bij u past. Parteon wil haar klanten graag meer vrijheid, flexibiliteit en keuzemogelijkheden op woongebied bieden. Daarom bieden wij woningen 'te woon' aan. Dat betekent dat u zelf de huur- of koopvorm kunt kiezen die het beste past bij uw leefstijl en budget.*

Een eerste belangrijke beslissing is: wilt u een woning huren of kopen? Een huis huren biedt flexibiliteit en gemak, maar geeft u niet de mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Een huis kopen biedt vastigheid en zeggenschap, maar kent ook risico's. Wat is voor u het meest geschikt of waar bent u specifiek naar op zoek? Parteon wil u graag op maat bedienen en biedt u de keuze uit verschillende huur- en koopvormen.

**U kunt kiezen uit twee vormen van huren:** 'gewoon' huren of Huurvast (hierbij betaalt u vijf of tien jaar dezelfde huurprijs zonder jaarlijkse huurverhoging). **Daarnaast heeft u de keuze uit twee koopvormen:** Koopgarant (kopen met 25%<sup>1</sup> korting en winst- en verliesdeling) of Koopcomfort (normale koop met een terugkooprecht voor Parteon).

In deze brochure vindt u meer informatie over de voor- en nadelen van de vier varianten van Te Woon, zodat u een goede keuze kunt maken.

# Te Woon

## ↳ hoe werkt dat?

### → *Welke woningen zijn te woon?*

Parteon biedt geleidelijk steeds meer woningen te woon aan. De woningen die te woon worden aangeboden, staan vermeld in een overzicht dat regelmatig bijgewerkt wordt. U kunt dit overzicht bij ons opvragen of vinden op [www.parteon.nl](http://www.parteon.nl).

### → *Wie mogen kiezen?*

Als een woning of complex te woon wordt aangeboden, krijgen de zittende bewoners hierover bericht. Zij krijgen dan de mogelijkheid om één van de Te Woonvarianten te kiezen. Parteon zorgt dan voor uitgebreide informatie.

Nieuwe bewoners kunnen bij de aanbieding van de woning een keuze maken voor één van de vormen van Te Woon.

### → *Toewijzing van vrijkomende Te Woonwoningen*

Parteon biedt bij woningen die in een Te Wooncomplex vrijkomen alleen de koopvormen aan. Bij deze woningen kunt u niet kiezen voor de huurvormen. De woningen worden aangeboden via een onafhankelijke NVM-makelaar in de Zaanstreek.

Wilt u weten welke makelaar de woningen aanbiedt, neem dan contact met ons op.

<sup>1</sup> Bij nieuwbouw is sprake van een ander percentage.



→ **Wisselen van keuze**

Ook als u nu een keuze maakt voor een bepaalde vorm kunt u later alsnog een overstap maken. Stel, u wilt voorlopig [blijven] huren en pas op een later moment uw woning kopen. Dat kan. Omgekeerd kan het voorkomen dat u heeft gekocht en uw woning weer wilt gaan huren. Onder bepaalde voorwaarden is dit ook mogelijk. In beide gevallen kunt u contact met ons opnemen.

→ **Persoonlijk advies**

De keuze voor de woonvorm die het beste bij u past, kan lastig zijn. Onze woonconsulenten kunnen u daarbij helpen. U kunt uw woonwensen met hen bespreken in een persoonlijk gesprek. Ook als u meer informatie wilt over de Te Woonvarianten kunt u contact met hen opnemen. Dat kan via (075) 627 50 00.

## A. Een woning huren

↳ ***Een huis huren biedt flexibiliteit en gemak. U heeft geen zorgen over het onderhoud, u kunt de woning eenvoudig opzeggen en u mag als huurder uw woning van binnen aanpassen aan uw wensen. Parteon biedt u twee huurvormen: 'gewone' huur en Huurvast. Eerst zetten wij de kenmerken van huren in het algemeen op een rij.***

### Kenmerken van huren

→ **Flexibiliteit**

Als huurder bent u flexibel, omdat u uw woning eenvoudig kunt opzeggen. Dit kunt u doen op elke dag van de maand. Daarbij geldt een wettelijke opzegtermijn van minimaal één maand vanaf de datum dat wij de huuropzegging ontvangen.

→ **Geen zorgen over onderhoud**

U hoeft zich geen zorgen te maken over de goede staat van uw woning. Parteon is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan reparaties of onderhoud aan CV-installaties, liften, daken, elektra en riolering. Als huurder bent u verantwoordelijk voor kleine reparaties en klein onderhoud, zoals het schilderwerk binnen, het vervangen van stoppen en het ontdooien van de waterleiding.



→ ***Soepele regels voor zelf klussen***

Bij Parteon heeft u veel vrijheid om uw huurhuis naar eigen wens aan te passen. Doet u dit in overleg met ons en zijn de veranderingen goed uitgevoerd, dan kunnen deze in de meeste gevallen blijven zitten wanneer u gaat verhuizen.

→ ***Geen vermogensopbouw, maar ook geen risico***

Huren leidt niet tot de opbouw van vermogen. De (maandelijkse) huur gaat naar de verhuurder en in ruil daarvoor woont u in de woning. Vermogen opbouwen kan natuurlijk wel buiten de woning, bijvoorbeeld via een spaarrekening. Een voordeel van huren is echter dat u geen risico loopt. U heeft als huurder immers niet direct te maken heeft met ontwikkelingen op de markt waardoor de huizenprijzen kunnen stijgen of dalen.

# 1. Huren

↳ ***Binnen Te Woon kunt u natuurlijk ook gewoon een woning (blijven) huren. Deze vorm is op de vorige pagina's al uitgebreid beschreven. Hierbij nog enkele voor- en nadelen op een rij.***

## → Voordelen

→ ***Eventueel recht op huurtoeslag***

Als huurder heeft u mogelijk recht op huurtoeslag. Huurtoeslag is voor mensen die een te hoge huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag geldt een aantal voorwaarden. Zo wordt er bijvoorbeeld gekeken naar de hoogte van uw inkomen.

## → Nadelen

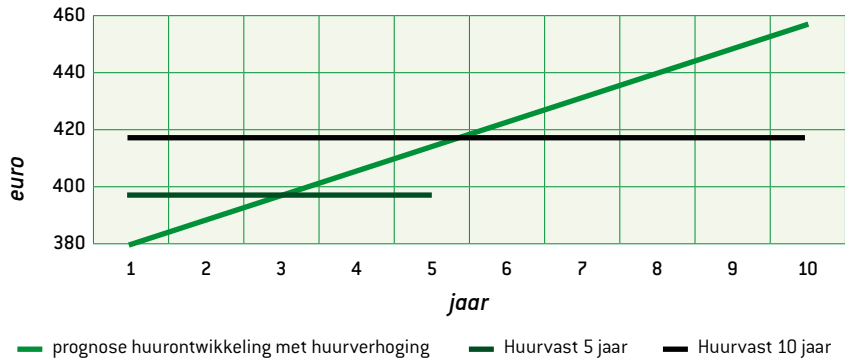
→ ***Jaarlijkse huurverhoging***

Parteon mag de huur eenmaal per jaar verhogen. Het percentage van de huurverhoging wordt elk jaar opnieuw vastgesteld, maar is nooit meer dan het wettelijke maximum.



## 2. Huurvast

↳ *Wilt u voor langere tijd een huis huren, maar zonder de jaarlijkse huurverhoging? Denk dan eens aan Huurvast: dat is een vaste huurprijs voor vijf of tien jaar. Als u voor Huurvast kiest, is de huur aan het begin van de periode wat hoger dan de 'normale' huur van de woning, maar u betaalt wel vijf of tien jaar lang hetzelfde bedrag.*



## → Voordelen

### → Vaste huurprijs voor vijf of tien jaar

Met Huurvast biedt Parteon de bewoners de mogelijkheid de huur voor vijf of tien jaar vast te zetten. U heeft dan niet meer te maken met de jaarlijkse huurverhoging. Om een vaste huurprijs te krijgen, betaalt u in het begin iets meer en later iets minder dan de 'normale' huur van de woning. In bovenstaand voorbeeld wordt dat verduidelijkt.

### → Geen financieel risico

Gedurende de vijf of tien jaar weet u precies waar u aan toe bent. Elke maand betaalt u hetzelfde bedrag.

## → Nadelen

### → Alleen voordeel bij langere huurperiode

Huurvast is pas voordelig als u de volle periode in de woning blijft wonen. Weet u al dat u de woning maar korte tijd gaat huren, dan is Huurvast voor u geen goede keuze. Dat komt omdat de beginhuur bij Huurvast wat hoger ligt dan bij gewone huur. Aan het einde van de Huurvastperiode betaalt u juist minder. Maar dat voordeel loopt u mis als u de woning eerder verlaat.

### → Inschatting

Om de huurprijs bij Huurvast te bepalen, worden schattingen gedaan van de huurverhoging in de komende jaren. Deze schattingen kunnen anders uitpakken dan wij vooraf verwachten. Dit kan in uw nadeel zijn, maar uiteraard ook in uw voordeel.

### → Niet tussentijds overstappen

Als u gekozen heeft voor Huurvast kunt u tijdens de overeengekomen periode niet overstappen naar gewone huur. Uiteraard kunt u wel gewoon het huurcontract opzeggen als u wilt verhuizen.

### → Grote huurverhoging na vijf of tien jaar

Na een periode van vijf of tien jaar krijgt u waarschijnlijk een flinke huurverhoging. U gaat dan in principe de actuele huur van dat moment betalen. Op dat moment kunt u ook opnieuw kiezen voor een nieuwe Huurvastperiode.

### → Oppassen met huurtoeslag

Als u in aanmerking wilt komen voor huurtoeslag is Huurvast geen geschikte huurvorm voor u. Dit heeft te maken met de manier waarop de huurtoeslag berekend wordt.



## B. Een woning kopen

↳ *Een huis kopen biedt de mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Bij Parteon kunt u kiezen uit twee bijzondere koopvormen: Koopgarant en Koopcomfort. Aan deze bijzondere koopvormen is een aantal voorwaarden verbonden. Maar eerst zetten wij de kenmerken van kopen in het algemeen op een rij.*

### Kenmerken van kopen

#### → *Vermogensopbouw*

Het grote voordeel van kopen is dat u vermogen kunt opbouwen. De meeste kopers sluiten voor de koop van een woning een lening af: een hypotheek. Door die lening af te lossen, bouwt u eigenlijk in de loop van de tijd een spaarpot op. Let wel, dit is niet bij alle hypotheeken het geval. En als de waarde van uw woning daalt, gaat dat ten koste van uw spaarpot. Laat u daarom goed adviseren door een hypotheekadviseur. Als u overweegt een woning te kopen, raden wij u aan in een vroeg stadium contact met een hypotheekadviseur op te nemen. Dan wordt snel duidelijk of kopen binnen uw financiële mogelijkheden past. Zo voorkomt u eventuele teleurstellingen achteraf.

#### → *Profiteren van waardeestijging*

Een koper kan profiteren van de waardeestijging van de woning als gevolg van zijn investeringen in en aan de woning. Als u uw woning goed onderhoudt of verbeteringen aanbrengt, zal dat effect hebben op de waarde van uw woning. Goed onderhoud is dus ook in uw eigen belang.

#### → *Extra kosten*

Als eigenaar van een woning krijgt u te maken met extra kosten. Bij de aanschaf van een woning krijgt u te maken met eenmalige kosten zoals overdrachtsbelasting (6% van de koopprijs), notariskosten en soms ook met makelaarskosten en hypotheekprovisie.

Daarnaast brengt de gemeente het eigenaarsgedeelte van de jaarlijkse onroerendzaakbelasting en andere gemeentelijke belastingen bij u in rekening. Ook gaat u premie betalen voor de opstalverzekering van uw woning.

Ten slotte moet u als eigenaar rekening houden met de telkens terugkerende kosten voor het onderhoud van uw huis.

#### → *Onderhoud via Vereniging van Eigenaren (appartementen)*

Als eigenaar van een appartement bent u verplicht lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). U betaalt een VvE-bijdrage die onder andere bestemd is voor het onderhoud van de buitenkant, de gemeenschappelijke delen en de voorzieningen in het gebouw. In de VvE beslissen de eigenaren samen over het onderhoud. De VvE is verplicht het minimaal noodzakelijke onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en voorzieningen uit te voeren en geld te reserveren voor toekomstig onderhoud. Hiervoor wordt een onderhoudsplanning voor enkele jaren opgesteld. De VvE stelt op basis daarvan elk jaar de jaarbegroting vast. Zo is de kans klein, dat u voor onverwacht hoge uitgaven komt te staan. Maar het nadeel is wel dat u moet bijdragen voor onderhoud dat misschien pas wordt uitgevoerd als u er niet meer woont. Dit spaargeld is van de VvE en krijgt u niet terug bij verkoop van uw woning. Overigens heeft goed onderhoud een gunstig effect op de verkoopwaarde van uw appartement. Omgekeerd profiteert u als u appartementseigenaar wordt wanneer de VvE al enige tijd bestaat. Er zit dan al geld van andere eigenaren in het fonds.



# 1. Koopgarant

↳ *U wilt wel een huis kopen, maar niet de volledige risico's van een koopwoning lopen? Of misschien is de volle prijs voor u te hoog, maar is een eigen woning door korting op de marktprijs wél haalbaar? Denk dan eens aan Koopgarant: u koopt uw huis met korting waardoor u minder hypotheeklasten heeft. U kunt uw huis op elk gewenst moment terugverkoop aan Parteon. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden. Eén daarvan is dat u uw huis niet op de vrije markt kunt verkopen. Daarnaast profiteert u maar ten dele van de waardestijging van uw huis.*

## → Voordelen

### → Lagere woonlasten

Als eigenaar van een Koopgarantwoning zijn uw woonlasten lager dan bij een gewone koopwoning of een Koopcomfortwoning. Dat komt doordat u korting krijgt op de koopprijs. Een onafhankelijk taxateur stelt voor de koop de marktwaarde van de woning vast. Vervolgens bepaalt Parteon de Koopgarantprijs door een korting van 25%<sup>2</sup> te verstrekken op de marktwaarde. Door deze korting vallen de kosten voor een hypotheek een stuk lager uit.

### → Gegarandeerde, snelle terugkoop

Wanneer u uw woning wilt verkopen, is Parteon verplicht deze binnen drie maanden van u terug te kopen. U weet dus zeker dat u uw woning binnen die termijn hebt verkocht. U bent uw woning gegarandeerd snel kwijt en hoeft ook geen makelaar in te schakelen. Daar staat tegenover dat u de woning niet

<sup>2</sup> Bij nieuwbouw is sprake van een ander percentage.



zelf op de vrije markt kunt aanbieden zoals bij gewone koop. U bent verplicht de woning aan Parteon te verkopen.

### → Minder financieel risico

U heeft bij het verkopen van een Koopgarantwoning een lager financieel risico dan bij gewone koop. Parteon koopt de woning immers altijd binnen drie maanden van u terug. Mochten de huizenprijzen onverhoopt dalen, dan neemt Parteon 37,5% van het verlies voor haar rekening. Vergeleken met vrije verkoop en Koopcomfort loopt u dus minder risico op verlies.

### → Meeprofiteren in eventuele waardestijging

Bij de verkoop van uw Koopgarantwoning profiteert u ten dele van de waardestijging. De prijs die Parteon aan u betaalt als wij de woning van u terugkopen, heet de terugkoopprijs. Deze terugkoopprijs wordt gebaseerd op de oude aankoopprijs. Om uw deel in de waardeontwikkeling te bepalen, stelt een onafhankelijk taxateur opnieuw de marktwaarde vast. Deze nieuwe waarde (prijs) is afhankelijk van de marktontwikkeling en van de investeringen die u gedaan heeft. Het waardeverschil als gevolg van de marktontwikkeling ziet u voor 62,5%<sup>3</sup> terug in de prijs die Parteon u betaalt. Het getaxeerde waardeverschil als gevolg van de door u zelf aangebrachte voorzieningen wordt niet met Parteon gedeeld en komt u volledig toe.

De terugkoopprijs is dus opgebouwd uit de oude aankoopprijs plus (of min) 62,5%<sup>4</sup> van de marktontwikkeling, plus 100% van de waardestijging door eigen investeringen in de woning. Verderop in de brochure vindt u rekenvoorbeelden die dit verduidelijken.

Als u het niet eens bent met de prijs die de taxateur heeft bepaald, zullen wij eerst in onderling overleg proberen tot een oplossing te komen. Mocht dat niet lukken, dan worden er zowel door u als door Parteon taxateurs aangewezen die een bindend oordeel zullen geven.

<sup>3,4</sup> Bij nieuwbouw is sprake van een ander percentage.



## → Nadelen

### → *Delen in eventuele waardestijging*

Bij een eventuele waardestijging van uw woning door marktontwikkeling deelt u de winst voor 62,5% met Parteon. U profiteert dus niet voor 100% van de waardestijging. Maar daarentegen loopt u minder financieel risico en profiteert u van de lage koopprijs door de verkregen korting.

### → *Korting komt terug bij Parteon*

De korting die u bij aankoop van een Koopgarantwoning ontvangt, wordt bij terugkoop van uw woning door Parteon weer verrekend. De uiteindelijke prijs die Parteon aan u betaalt, wordt dus gebaseerd op het oorspronkelijke aankoopbedrag inclusief de verkregen korting.

### → *Verplicht zelf bewonen*

Het is de bedoeling dat u uw Koopgarantwoning zelf bewoont. U kunt de woning daarom niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Zo willen wij vervelende situaties in uw wooncomplex voorkomen.

### → *Mogelijk extra kosten bij erfpacht*

Als er sprake is van erfpacht kan dat in bepaalde gevallen extra kosten geven. Als uw woning op grond staat die de gemeente in erfpacht heeft uitgegeven, wordt daarvoor een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. Hiervoor wordt een afkoopsom bepaald die onderdeel vormt van de koopprijs. Herziening van de canon kan tot extra kosten leiden. Bovendien kan tegen het moment dat de canon wordt herzien, sprake zijn van een daling van de verkoopwaarde van de woning of het appartement.

## Rekenvoorbeelden

*In onderstaande rekenvoorbeelden wordt aangenomen dat u verbeteringen in de woning heeft aangebracht, die de waarde van uw woning met € 5.000 hebben verhoogd.*

### Voorbeeld 1

#### → *Wat gebeurt er als de waarde van de woning is gestegen?*

Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 112.500

Marktwaaarde bij terugkoop	€ 170.000
Waardestijging	€ 20.000

Deze waardestijging is onderverdeeld in:

-Marktontwikkeling (stijging)	€ 15.000
-Waardestijging door verbetering	€ 5.000
	€ 20.000

Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 112.500
62,5% van de marktontwikkeling	€ 9.375 +
Waardestijging door verbetering	€ 5.000 +

U krijgt terug voor de woning € 126.875



## Voorbeeld 2

### Wat gebeurt er als de waarde van uw woning is gedaald?

Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 112.500
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 140.000
Waardedaling	€ 10.000
Deze waardedaling is onderverdeeld in:	
-Marktontwikkeling (daling)	€ 15.000 -/-
-Waardestijging door verbetering	€ 5.000 +
	€ 10.000 -/-
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 112.500
62,5% van de marktontwikkeling	€ 9.375 -/-
Waardestijging door verbetering	€ 5.000 +
U krijgt terug voor de woning	€ 108.125

## 2. Koopcomfort

↳ *Koopcomfort lijkt op normale koop. U betaalt gewoon de volledige marktwaarde van de woning. Het belangrijkste verschil met normale verkoop is dat Parteon een terugkooprecht heeft. Als u de woning wilt verlaten, moet u deze eerst te koop aanbieden aan Parteon. U hoeft de waardestijging niet met Parteon te delen, maar u draagt wel het totale risico van een eventuele waardedaling.*

### → Voordelen

#### → Volledig profiteren van de waardestijging

De waardestijging van de woning is volledig voor u. Bij aankoop betaalt u de marktwaarde van de woning en u profiteert 100% van de winst als de woning in waarde stijgt. Hierin is Koopcomfort gelijk aan normale koop.

### → Nadelen

#### → Parteon heeft terugkooprecht

Als u de woning wilt verlaten, moet u deze eerst te koop aanbieden aan Parteon. Parteon kan de woning dan terugkopen tegen de marktwaarde van dat moment. Een onafhankelijk taxateur stelt die waarde vast. Wij laten u uiterlijk binnen één maand weten of wij de woning willen terugkopen. Als Parteon geen interesse heeft in de woning, kunt u deze zelf verkopen. Let op! De volgende bewoner moet de woning ook weer eerst aan Parteon aanbieden op het moment dat hij wil verhuizen.



→ **Volledig risico van waardedaling**

U heeft zelf het totale risico van een eventuele waardedaling van de woning, net zoals bij een normale koopwoning. Zolang u er blijft wonen, heeft u daar geen last van. Maar als u de Koopcomfortwoning wilt verkopen, draagt u het verlies. Het kan dan moeilijk zijn om uw hypotheekschuld af te lossen.

→ **Verplicht zelf bewonen**

Het is de bedoeling dat u uw Koopcomfortwoning zelf bewoont. U kunt de woning daarom niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Zo willen wij vervelende situaties in uw wooncomplex voorkomen.

→ **Mogelijk extra kosten bij erfpacht**

Als er sprake is van erfpacht kan dat in bepaalde gevallen extra kosten geven. Als uw woning op grond staat die de gemeente in erfpacht heeft uitgegeven, wordt daarvoor een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. Hiervoor wordt een afkoopsom bepaald die onderdeel vormt van de koopprijs. Herziening van de canon kan tot extra kosten leiden. Bovendien kan tegen het moment dat de canon wordt herzien, sprake zijn van een daling van de verkoopwaarde van de woning of het appartement.

*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De cijfers in de berekeningen zijn bedoeld als voorbeeld.*

*Dit is een uitgave van Woningcorporatie Parteon december 2011*

