

Kopen in Koopgarant of Koopcomfort

december 2011



Wat u verder moet weten over Koopgarant en Koopcomfort

Binnen het Te Woonconcept kunt u kiezen uit twee bijzondere koopvormen: Koopgarant of Koopcomfort. Het kopen van een woning is een ingewikkeld proces. Koopgarant en Koopcomfort kennen bovendien bijzondere bepalingen. Daarom geeft Parteon in deze brochure uitleg over de verschillende aandachtspunten bij het kopen van een woning in Koopgarant of Koopcomfort. Dit neemt niet weg dat Parteon u aanraadt advies in te winnen bij een hypotheekadviseur.

Erfpacht

Bij aankoop van een woning in Koopgarant of Koopcomfort koopt u een erfpachtrecht dat is uitgegeven door Parteon. Erfpacht betekent dat de grond onder uw woning eigendom is van Parteon. Als erfpachter (gebruiker) mag u de grond gebruiken om erop te wonen. In ruil daarvoor betaalt u een vergoeding, de zogenaamde canon. De erfpachter heeft tijdens de duur van de erfpacht nagenoeg dezelfde rechten als een eigenaar. De bekendste uitgevers van erfpacht zijn gemeenten. Zij gebruiken de inkomsten uit erfpacht voor investeringen in de stad.

Voor de erfpacht die Parteon uitgeeft, betaalt u géén canon. Ook in de toekomst niet. Parteon gebruikt de erfpacht alleen om de bijzondere Koopgarant- en Koopcomfortvoorwaarden juridisch goed vast te leggen. De zeggenschap over de woning ligt, zolang u in de woning woont, bij u.

Kosten bij kopen

Bij het kopen van een woning moet u naast de aankoopprijs van de woning rekening houden met extra kosten. Een deel hangt direct samen met de koop, een deel heeft te maken met de financiering. De kosten voor de financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop.

Kosten bij koop

- Overdrachtsbelasting (6%)*
- Notariskosten leveringsakte
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering
- Verrekening eigenaarslasten zoals onroerendzaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht

Totaal: ongeveer 8% van de koopsom

Kosten van financiering

- Afsluitprovisie hypotheek
- Notariskosten voor opmaken hypotheekakte
- Taxatiekosten voor financiering
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Totaal: ongeveer 2% van de koopsom

* Tot 30 juni 2012 is dit slechts 2%

De kosten hangen samen met de hoogte van de koopsom. In totaal komen de extra kosten meestal neer op ongeveer 10% van de koopsom. De korting die u krijgt bij Koopgarant leidt dus ook tot lagere bijkomende kosten dan bij Koopcomfort. Als u eenmaal eigenaar bent van de woning, moet u verder rekening houden met de kosten voor onderhoud en verzekeringen (bijvoorbeeld de opstalverzekering). Bij het kopen van een appartement betaalt u bovendien maandelijks een bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren.

Koopgarant

Nationale Hypotheek Garantie verplicht

Voorwaarde bij Koopgarant is dat u uw woning financiert met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Parteon stelt NHG verplicht om te voorkomen dat kopers door hun hypotheek in financiële problemen komen. Dat kan gebeuren als zij de schuld niet kunnen aflossen op het moment dat zij de woning verlaten. De NHG is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken.

De voordelen voor u zijn:

- de hoogte van de lening is, volgens landelijke normen, niet te hoog ten opzichte van uw inkomen;
- u betaalt een lagere rente;
- als u (buiten uw schuld) financieel in problemen komt, dan wordt de zogenaamde restschuld na verkoop via de NHG afgelost.

Let er wel op dat u vanwege de normen van de NHG niet meer dan 50% van de getaxeerde waarde van de woning aflossingsvrij kunt lenen!

Alleen in bijzondere gevallen maakt Parteon een uitzondering op de NHG-verplichting. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur kan hiervoor schriftelijk een verzoek bij Parteon indienen. Bij dit verzoek moet de hypotheekofferte worden meegezonden.

Lees meer over de Nationale Hypotheek Garantie in de folder van de NHG (verkrijgbaar bij uw hypotheekadviseur) of op www.nhg.nl.

Maximale hypotheeksom

Koopgarant is niet bedoeld om persoonlijke leningen af te lossen met de hypotheek. De hypotheeklening die u afsluit om een woning in Koopgarant te kopen, is daarom aan een maximum gebonden. De hoogte van het bedrag dat u leent wordt opgebouwd uit een aantal bedragen:

- De koopsom;
- Plus maximaal 10% van de koopsom voor een verbouwing*. Als u voor de verbouwing meer leent dan € 2.500,- wordt dat deel door de financier in een zogenaamd bouwdepot geplaatst. Een bouwdepot is een rekening waaruit u tijdens de bouw of verbouwing van uw woning op verschillende momenten betalingen kunt doen. Het geld in het bouwdepot wordt dus niet aan u uitgekeerd, maar wordt gebruikt om tijdens de (ver)bouw rekeningen van bijvoorbeeld de aannemer te betalen;
- Plus maximaal 12% van de koopsom + de kosten voor de verbouwing, voor het financieren van kosten koper (let op bij nieuwbouw is dit maximaal 8%).

* Indien de verbouwkosten hoger zijn dan 10%, dan heeft u hiervoor toestemming nodig van Parteon.

Wanneer is de Koopgarant- of Koopcomfortwoning van u?

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst is het contract tussen u en Parteon dat de verkoop van de woning vastlegt. De medewerker van Parteon die u begeleidt bij het kopen van de woning stelt de koopovereenkomst op. Daarbij krijgt u een uitgebreide toelichting op de inhoud van de overeenkomst. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. U bent verplicht de woning dan ook daadwerkelijk te kopen. Wij kunnen u daarna bij uit- of afstel van de levering of bij het niet doorgaan van de koop kosten in rekening brengen. Maar er zijn uitzonderingen: de zogenaamde bedenktijd en de ontbindende voorwaarden.

Bedenktijd

Stel dat u na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie komt dat u overhaast heeft gehandeld. Geen nood. U mag binnen drie dagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgave van reden de koop ongedaan maken. In de drie dagen moeten ten minste twee werkdagen zitten. De bedenktijd kan dus langer zijn als er een weekend of feestdag in zit.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) heeft kunnen krijgen. U krijgt vier weken om de financiering definitief te regelen. Kunt u geen financiering krijgen, dan gaat de koop niet

door. U moet dit wel tijdig, dus binnen het genoemde aantal weken, laten weten en de afwijzingen van minimaal twee geldverstrekkers tonen.

Overdracht

Ongeveer twee weken nadat u de financiering heeft geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. U tekent dan de leveringsakte. Daarna is de woning van u. U krijgt dan ook de sleutels. Vlak voor de overdracht kunt u de woning inspecteren, zodat u zeker weet dat u krijgt wat in de koopovereenkomst is afgesproken. Van sleuteloverdracht en inspectie is uiteraard geen sprake als u uw eigen huurwoning koopt.

Meestal wordt tegelijkertijd met het tekenen van de leveringsakte de hypotheekakte getekend. Wij adviseren u de opstalverzekering van de woning op tijd af te sluiten en te laten ingaan op de dag van overdracht. (Voor appartementen is de opstalverzekering geregeld via de Vereniging van Eigenaren. Neem bij twijfel contact op met uw verzekeringsadviseur of met Parteon.)

Kosten leveringsakte

Voor bewoners die binnen Te Woon hun eigen huurwoning kopen, betaalt Parteon het eerste half jaar na de aanbieding in Te Woon de notariskosten voor de leveringsakte. In de brief waarin wij uw woning te woon aanbieden, staat precies tot welke datum Parteon deze kosten betaalt. Na deze datum betaalt u zelf de kosten voor de leveringsakte. U kunt in dat geval zelf kiezen welke notaris de overdracht verzorgt. Als u de overdracht dan echter regelt via Vanderveen en Kurk Notarissen, De Weer 82, Zaandam, betaalt u een gereduceerd tarief van € 187,50 (exclusief BTW). Dit gereduceerde tarief geldt ook voor kopers die de woning niet als huurder hebben bewoond.

Hoe zorgt u voor een goede financiering?

Tijdig financiering toetsen

Laat u tijdig adviseren over uw mogelijkheden om een hypotheek af te sluiten. Als u een koopovereenkomst heeft getekend, heeft u vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Dat is soms krap, omdat financiers tijd nodig hebben om een offerte uit te brengen. Het komt regelmatig voor dat een koop niet doorgaat, omdat de koper de financiering niet (op tijd) rond krijgt. Die teleurstelling kunt u voorkomen door een hypotheekadviseur voorafgaand aan de koop al te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor de bij Koopgarant verplichte Nationale Hypotheek Garantie.

Toetsing Bureau Krediet Registratie

Bij het afsluiten van een hypotheek is het belangrijk om inzicht te hebben in uw financiële situatie. Informeer uw hypotheekadviseur daarom volledig over eventuele leningen die u heeft lopen, over winkelpasjes en over producten die u op afbetaling heeft gekocht. Deze zaken worden namelijk bij het aanvragen van een hypotheekofferte getoetst door de financier bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Het BKR registreert kredieten. Dergelijke leningen en afbetalingsregelingen zijn vaak de reden waarom een koop niet kan doorgaan. U kunt op ieder moment zelf via uw bank of hypotheekadviseur nagaan wat er bij het Bureau Krediet Registratie op uw naam is vermeld. Dan kunt u tijdig een winkelpasje of creditcard opzeggen of een lening aflossen.

Financiering op maat

Let bij het afsluiten van een hypotheek ook op uw toekomstplannen. Blijft uw inkomen wel voldoende om de hypotheek te kunnen betalen? Misschien wilt u of uw partner in de toekomst 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 een eventuele bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren. Alleen u kunt vervolgens bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudslasten, ook echt wilt en kunt opbrengen.

Een verantwoord hypotheekadvies

Om te voorkomen dat men u een onverantwoorde hypotheek probeert te verkopen, raden wij u aan alleen zaken te doen met een betrouwbare bank of met een hypotheekbemiddelaar (tussenpersoon) met het Keurmerk Hypotheekbemiddeling. Hypotheekbemiddelaars met dit keurmerk moeten aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen en hebben ook een geschillenregeling (zie www.skhb.nl).

Hoe verkoopt u uw woning terug aan Parteon?

Procedure

Als u van plan bent te verhuizen, laat u Parteon met een aangetekende brief weten dat u de woning te koop aanbiedt. Bij Koopgarant koopt Parteon de woning altijd van u terug. Bij Koopcomfort kán Parteon de woning terugkopen. De terugkoop wordt vastgelegd in een terugkoopovereenkomst. Bij terugkoop zorgt Parteon voor een taxatie, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Normaal gesproken gebeurt dit alles binnen drie maanden (bij Koopgarant) of vier maanden (bij Koopcomfort). Bij terugkoop zijn de kosten koper voor Parteon, tenzij u zich na het tekenen van de terugkoopovereenkomst alsnog bedenkt; in dat geval zijn de kosten voor uw rekening.

Bezichtigingen en inspecties

U moet er rekening mee houden dat uw woning een aantal keren wordt bezocht tijdens de terugkoopprocedure. Iemand van of namens Parteon komt de staat van de woning beoordelen en zal met u bespreken hoe de woning moet worden opgeleverd. Een taxateur stelt de waarde van de woning vast en, bij Koopgarant, ook de waarde van uw investeringen in de woning. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend, zal Parteon de woning aan kandidaat-bewoners aanbieden. In overleg met u worden eventuele bezichtigingen met geïnteresseerde woningzoekenden gepland. Ten slotte zal vlak voor de overdracht nog iemand van Parteon samen met u de woning inspecteren, zodat alles in orde is voor de overdracht bij de notaris.

Taxatie en geschillenregeling

De taxatie wordt gedaan door een onafhankelijk taxateur. 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 dan een taxateur aan, Parteon wijst een taxateur aan en deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve taxatiewaarde vast.

Oplevering van de woning

U moet de woning in goede staat, leeg en schoon opleveren. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid, of die zonder toestemming van de eventuele Vereniging van Eigenaren zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt.

Verkopen aan een kind of inwonende partner

Het is mogelijk om uw Koopgarant- of Koopcomfortwoning rechtstreeks door te verkopen aan uw kind of vaste partner. In dat geval koopt Parteon de woning niet van u terug. Uw kind of partner kan de woning van u overnemen en wordt dan ook, net als u, een Koopgarant- of Koopcomfortkoper met alle bijzondere voorwaarden die daarbij gelden. Dus ook de zelfbewoningsplicht. De terugkoopprijs die uw kind of partner in de toekomst krijgt bij verkoop aan Parteon is nooit hoger dan de terugkoopprijs die u als eerste koper op dat moment zou hebben gekregen. Bij doorverkoop komt het nodige kijken, waaronder allerlei fiscale regels. Meestal is het voor u gunstiger om de woning via Parteon door te verkopen aan uw kind of partner. Om problemen te voorkomen, moet u doorverkoop altijd in overleg met Parteon regelen. Let wel: doorverkoop aan kinderen is niet mogelijk als de woning specifiek voor ouderen is bestemd en de beoogde kandidaat niet de vereiste leeftijd heeft.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Parteon via (075) 627 50 00.

Deze publicatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.