

Huurwoning te koop



Rijswijk Wonen
Voor én met de klant

Huurwoning te koop

Zoekt u een koopwoning in Rijswijk? Of huurt u al van onze corporatie en wilt u uw huidige huis kopen? In beide gevallen hebben wij goed nieuws voor u. Rijswijk Wonen biedt de komende jaren een selectie huurwoningen aan voor de verkoop. Wie komt ervoor in aanmerking? Wat zijn de voordelen van kopen ten opzichte van huren? Welke stappen, instanties en kosten komt u tegen? In deze brochure vindt u alle praktische informatie. Een huurwoning kopen of overstappen van huur naar koop: dit is uw kans.

Als het gaat om de woning die u nu huurt, bent u niet verplicht om te kopen, u kunt altijd blijven huren. Dan verandert er niets voor u!

Wie kunnen kopen

Rijswijk Wonen biedt een aantal woningen te koop aan. De woningen worden eerst te koop aangeboden aan de huidige huurders. Als de woning vrijkomt, bijvoorbeeld omdat de huidige huurder verhuist, wordt de woning verkocht in de vrije verkoop.

De verkoopprijs

Een beëdigd taxateur heeft de woning getaxeerd en de verkoopprijs vastgesteld. Het taxatierapport ligt ter inzage bij de makelaar.

De hoogte van de verkoopprijs wordt onder meer bepaald door:

- het type woning;
- de verbeteringen die Rijswijk Wonen in de woning heeft aangebracht;
- de ligging van een woning. Zo kan de verkoopprijs van een hoekflatwoning hoger zijn dan die van een middenflatwoning. Ook het uitzicht is van invloed op de prijs.

Bijkomende kosten:

- kosten koper (zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en kosten voor het verkrijgen van de hypotheek);
- te verrekenen belastingen (zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten);
- verplichte maandelijkse bijdrage Vereniging van Eigenaren.

Vereniging van Eigenaren

In appartementencomplexen hebben de eigenaren een gezamenlijk belang. Belang bij een dak dat niet lekt, belang bij een lift die werkt, een trappenhuis dat veilig en schoon is, enzovoorts. Vanwege het gezamenlijke belang zijn eigenaren van appartementen verplicht een Vereniging van Eigenaren (VvE) te vormen.

Een VvE zorgt onder andere voor een goede administratie van de bijdragen voor onderhoud, het afsluiten van verzekeringen en het doen verhelpen van onderhoudsgebreken. De VvE maakt jaarlijks een onderhoudsbegroting. De leden, u als eigenaar dus, hebben een stem in wat er wordt uitgevoerd.

Rijswijk Wonen is in aanvang de bestuurder van de vereniging en neemt een deel van die verantwoordelijkheden op zich. De kosten van administratie, beheer, onderhoud en verzekeringen zijn voor de VvE. Hiervoor betaalt u maandelijks een bijdrage.

Kopen van stap tot stap

U doorloopt de volgende stappen als u een woning wilt kopen:

- u neemt zelf rechtstreeks contact op met de makelaar;
- u gaat naar een bank of een geldverstrekker voor een hypotheekberekening;
- de makelaar stelt een koopovereenkomst op met een financiële ontbindende voorwaarde;
- de notaris maakt een akte van levering;
- na ondertekening van deze akte is de woning uw eigendom.

De makelaar

Rijswijk Wonen sluit een overeenkomst met een makelaar die de verkoop van de huurwoning namens haar regelt.

De makelaar is verantwoordelijk voor de afhandeling van de verkoop en alles wat daarmee samenhangt. Hij/zij informeert u over zaken als de diverse voorwaarden en de koopovereenkomst. Bij de makelaar kunt u ook inzage krijgen in het taxatierapport, op basis waarvan de verkoopprijs is vastgesteld.

De makelaar neemt uw persoonlijke gegevens op en stelt namens Rijswijk Wonen een koopovereenkomst op voor de woning. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor de financiering en een eventuele Nationale Hypotheekgarantie opgenomen: als u binnen vier weken na de ondertekening de financiering en/of de hypotheekgarantie niet kunt krijgen, wordt het contract ontbonden.

Als het gaat om een woning die u al huurt van Rijswijk Wonen, dan kunt u uiteraard gewoon in de woning blijven wonen.

Hypotheek

Voor de aankoop van een woning heeft vrijwel iedereen een financiering nodig. Hiervoor kunt u bij een geldverstrekker (bank of hypotheekadviseur) een lening afsluiten: een hypothecaire lening. Dit is een lening waarbij de woning als onderpand dient. Er zijn vele hypotheekvormen, zoals aflossingsvrije hypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek of annuïteitenhypotheek.

Ook zijn combinaties mogelijk. Uw hypotheekadviseur kan u alles hierover vertellen. Of u voldoende geld kunt lenen om (uw huurwoning) te kopen, is afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en de waarde van de woning. Bij de beoordeling hoeveel geld u kunt lenen, tellen persoonlijke leningen, consumptieve kredieten etc. ook mee. De geldverstrekker stelt op basis van al deze gegevens de hoogte van de lening vast.

Nationale Hypotheekgarantie

Bij Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wordt het risico dat u om de een of andere reden geen rente of aflossing meer aan de geldverstrekker kunt betalen, afgedekt door een borgstelling van de overheid. In ruil voor deze borgstelling is de geldverstrekker eerder bereid om u een lening te geven voor de financiering van de woning. Als u in aanmerking komt voor NHG, kunt u de gehele koopsom van de woning met alle bijkomende kosten lenen. Aan de aanvraag voor NHG zijn kosten verbonden!

Koopsubsidie

Bij de aankoop van een woning kunt u in aanmerking komen voor een maandelijkse tegemoetkoming in de hypotheeklasten: koopsubsidie. U kunt uw hypotheekadviseur vragen of u hiervoor in aanmerking komt. Het Ministerie van VROM heeft een brochure geschreven over koopsubsidie.

U kunt ook kijken op www.koopsubsidie.nl.

De notaris

Bij de verkoopprojecten van Rijswijk Wonen wordt gewerkt met een projectnotaris. Dit betekent dat de keuze van de notaris, die belast wordt met de eigendomsoverdracht, reeds door Rijswijk Wonen is gemaakt. Een projectnotaris is geheel ingewijd in de projecten en zal optimaal zijn werk kunnen doen. Nadat zowel u als Rijswijk Wonen de koopovereenkomst hebben ondertekend, wordt de koopovereenkomst naar de notaris gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat alles op juridisch gebied goed wordt geregeld. Wanneer de notaris naast de koopovereenkomst de hypotheekstukken binnen heeft, nodigt hij u uit om de akte van levering en de hypotheekakte te komen tekenen, zodat u definitief eigenaar wordt van de woning. Bij de notaris vindt de betaling en de afrekening plaats.

Kosten voor kopers

Naast kosten voor de aanschaf van uw woning, heeft u als koper ook maandelijks of jaarlijkse terugkomende kosten.

Enmalige kosten

- notariskosten voor de hypotheekakte*;
- notariskosten voor de eigendomsakte;
- afsluitprovisie hypotheek*;
- kosten Nationale Hypotheek Garantie* (indien van toepassing);
- kadastraal recht voor de eigendomsakte;
- kadastraal recht hypotheekakte*;
- overdrachtsbelasting.

Periodieke kosten

- overlijdensrisicoverzekering (afhankelijk van hypotheekvorm);
- hypotheeklasten* (rentedeel is wel aftrekbaar, aflossingsdeel is niet aftrekbaar);
- kosten onderhoud woning;
- onroerende zaakbelasting (eigenarendeel);
- waterschapslasten;
- bijdrage Vereniging van Eigenaren.

**(aftrekbaar van de belasting. Dit geeft financieel voordeel.)*

Kopen

Voordelen

- u kunt de woning van binnen verbouwen zoals u het wilt;
- verbeteringen in uw woning verhogen de waarde;
- u heeft grote zekerheid over de hoogte van de te betalen woonlasten;
- u vormt een eigen kapitaal;
- u heeft in veel gevallen een belastingvoordeel;
- u kunt uw lasten voor een langere periode gelijk houden.

Extra voordelen voor huidige huurders:

- een relatief lage koopsom;
- u weet wat u koopt, u kent de woning;

Nadelen

- extra verzekeringen, zoals opstalverzekering en bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren;
- hogere zakelijke belastingen: u betaalt de gemeente het eigenarendeel van de onroerende zaakbelasting;
- het onderhoud is voor uw eigen rekening;
- als u van woning wilt veranderen, moet u eerst het huis verkopen.

Huren

Voordelen

- het (buiten)onderhoud is voor rekening van de verhuurder;
- de kosten voor opstalverzekering zijn voor de verhuurder;
- u kunt sneller van woning veranderen.

Nadelen

- jaarlijks stijgende huurprijzen;
- u kunt uw woning niet ingrijpend (laten) verbouwen;
- geen belastingvoordeel;
- geen kapitaalopbouw.

Vragen

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, kunt u uiteraard contact opnemen met de medewerkster verkoop van Rijswijk Wonen. Zij is bereikbaar op telefoonnummer (070) 33 64 254. Ook kunt u contact opnemen met de projectmakelaar of project-notaris.

Op het inlegvel staat voor welk project welke makelaar of notaris is aangesteld.

www.rijswijkwonen.nl