

Voordelig en veilig een woning kopen

Vidomes KoopGarant



De Vidomes KoopGarant-woning



Voordelig en veilig een woning kopen



Veel mensen kennen ons 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 introduceren 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 Vidomes 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.

Een Vidomes KoopGarant-woning is voordelig

U kunt een Vidomes KoopGarant-woning kopen met een korting van 15% of 25%. Hierdoor ligt de aankoopprijs van de woning onder de marktwaarde.

Een Vidomes KoopGarant-woning is van uzelf

Een Vidomes 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 Vidomes KoopGarant-woning is veilig

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 Vidomes 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 Vidomes 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 afspraken met makelaars en notarissen gemaakt. Daar hoeft u dus niet naar op zoek.



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.

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 Vidomes 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 Vidomes KoopGarant-woning koopt. U kunt kiezen voor een korting van 25% of 15%.

U kiest voor een korting van 25%

Als u een Vidomes KoopGarant-woning met 25% korting koopt, delen wij de winst of het verlies samen met u op het moment dat u uw woning verkoopt. Als de woning minder waard is geworden, nemen wij 50% van het verlies voor onze rekening en u ook. Als uw woning meer waard is geworden, profiteert u voor 50% van de winst en wij ook.

U kiest voor een korting van 15%

Als u een Vidomes KoopGarant-woning met 15% korting koopt, is de winst of het verlies op de woning voor 70% voor u en voor 30% voor Vidomes. Dat betekent dat als de woning minder waard is geworden, wij 30% van het verlies voor onze rekening nemen en u 70%. Als uw woning meer waard is geworden, profiteert u voor 70% van de winst en profiteren wij voor 30% van de winst.

Geen korting

U kunt ook een woning zonder korting van ons kopen. Dit is overigens geen KoopGarant-woning en hiervoor gelden ook andere voorwaarden. Als u in de toekomst liever niet de winst of het verlies met ons wilt delen, betaalt u het volledige aankoopbedrag van de woning. In dit geval neemt u de winst of het verlies bij de verkoop van de woning geheel voor uw eigen rekening.

Als u een woning zonder korting van ons koopt, bent u wel verplicht om bij verkoop de woning eerst aan Vidomes aan te bieden. In dit geval is Vidomes niet verplicht de woning van u terug te kopen. Als wij de woning niet van u kopen, kunt u de woning op de vrije markt aanbieden. Iedere volgende koper moet bij verkoop de woning weer eerst aan Vidomes te koop aanbieden. Telkens als een eigenaar zijn woning verkoopt, heeft Vidomes dus het eerste recht om de woning terug te kopen. Deze afspraak maakt Vidomes met u als u de woning koopt.



Met een Vidomes 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. Wij garanderen u dat wij uw woning binnen drie maanden van u terugkopen, als u deze te koop aanbiedt. 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. Wij betalen u de marktwaarde. Vidomes koopt de woning dus altijd van u terug voor het bedrag dat de woning op dat moment waard is. Nooit voor minder.

Investeren in uw woning

Als u een Vidomes 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 waardeverhoging valt buiten de winstdelingregeling. Dat betekent dat de waardeverhoging 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 waardeverhoging duidelijk te maken, hebben we een rekenvoorbeeld voor u gemaakt (zie de tabel op de volgende pagina).

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 uw 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 mensen uw woning opnieuw. In dit geval wijst u zelf een tweede 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 bindend.

Verkopen aan een kind of inwonende partner

Met een Vidomes KoopGarant-woning bent u verplicht de woning bij verkoop eerst aan Vidomes aan te bieden. Als u de woning aan uw kind of vaste partner wilt verkopen kijkt Vidomes samen met u welke mogelijkheden hiervoor zijn. Verkoop gebeurt dus altijd in overleg met Vidomes.

De waarde van uw woning stijgt

Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000,-
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 75.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 120.000,-
Waardeverhoging (120.000 – 100.000)	€ 20.000,-

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€ 75.000,-
De helft van de waardeverhoging	€ 10.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 85.000,-

De waarde van uw woning daalt

Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000,-
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 75.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 90.000,-
Waardevermindering (90.000 – 100.000)	-€ 10.000,-

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€ 75.000,-
De helft van de waardevermindering	-€ 5.000,-
U krijgt terug voor de woning	€ 70.000,-

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	€ 100.000,-
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 75.000,-
Marktwaarde bij terugkoop	€ 125.000,-
Waardeverhoging (125.000 – 100.000)	€ 25.000,-

Waardeverhoging is onderverdeeld in

Marktontwikkeling	€ 20.000,-	(50% is voor de eigenaar)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	(100% is voor de eigenaar)

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs	€ 75.000,-	
De helft van de marktontwikkeling	€ 10.000,-	(50% van € 20.000,-)
Waarde verbouwing	€ 5.000,-	(100% van € 5.000,-)
U krijgt terug voor de woning	€ 90.000,-	



Wie kan een KoopGarant-woning kopen?



Woningen die wij als Vidomes KoopGarant-woning aanbieden, waren eerst huurwoningen. Wij bieden echter niet al onze huurwoningen te koop aan, maar selecteren een aantal als Vidomes KoopGarant-woning.

De woningen die wij als Vidomes 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 als ze dat zelf willen. Geen enkele huurder van ons is verplicht om zijn huurwoning te kopen.

Zodra een huurder verhuist uit een woning die wij graag willen verkopen, bieden wij de woning op de vrije markt als Vidomes KoopGarant-woning aan. Ook kopers op de vrije markt kunnen kiezen uit de verschillende Vidomes KoopGarant-kortingen. Als wij de woning op de vrije markt aanbieden, geven wij wel voorrang aan onze eigen huurders. Dus wij gaan in eerste instantie in gesprek met een huurder van Vidomes, die belangstelling heeft getoond. Daarna komen mensen in aanmerking die niet van Vidomes huren.



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 Vidomes 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 twee hypotheekverstrekkers 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.

De 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 hypotheek voor u het meest geschikt is.

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 9% van de prijs van de woning. U kunt deze kosten met uw hypotheek financieren.

De kosten die u als koper maakt, bestaan uit:

- de kosten van het afsluiten van uw hypotheek
- de kosten van de notaris
- de overdrachtsbelasting

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

De Stichting Keurmerk Hypotheekbemiddeling (www.skhb.nl) geeft een keurmerk uit aan goede hypotheekverstrekkers. Hierop kunt u letten als u gaat 'shoppen' voor een hypotheeklening.

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 meer zekerheid heeft dat u de hypotheeklening kunt aflossen.

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 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 uw appartement deel van uitmaakt. Deze vereniging zorgt voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeeltes 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.

In onze folder over de Vereniging van Eigenaren leest u hier meer over. Deze ligt voor u klaar bij een van onze woonwinkels. U kunt de folder ook downloaden op onze internetsite www.vidomes.nl.

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 wij hiervoor 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 Vidomes 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 Vidomes 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 Vidomes 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!

Vidomes Delft

Griegstraat 8
T 015 251 36 55

Vidomes Zoetermeer

Denemarkenlaan 75
T 079 344 61 61

Vidomes Rijswijk

Steenvoordelaan 516
T 070 413 70 00

Vidomes Leidschendam-Voorburg

Leidschendam
Weigelia 8
T 070 317 22 00
Voorburg
Kon. Julianalaan 372 C
T 070 337 03 20

www.vidomes.nl

ontwerp

iINDEX, Utrecht

fotografie

René Verleg, Schipluiden

drukwerk

Libertas, Bunnik

mei 2004



vidomes
wonen is leven



Colofon

