



Huurwoning
kopen?
Van stap tot stap



Lees de folder
en weet wat
u moet doen!

Op dit moment huurt u een woning van Tablis Wonen. Misschien heeft u er wel eens aangedacht om een huis te kopen. Dan hebben wij goed nieuws voor u. Tablis Wonen biedt namelijk een deel van haar huurwoningen te koop aan. Een extra mooi aanbod voor huurders van Tablis Wonen. Zij krijgen voorrang en kunnen een korting van 10% op de taxatiewaarde ontvangen. In deze brochure staat informatie over het kopen van een huurwoning. We vertellen waarom en welke woningen te koop zijn, wie kunnen kopen, welke stappen u doorloopt als u wilt kopen en welke instanties u hiervoor nodig hebt.

Verkoopbeleid

In de landelijke maar ook in de regionale politiek en media wordt vaak gesproken over de verkoop van huurwoningen door de corporaties. Al enige jaren is ook het beleid van Tablis Wonen erop gericht om op beperkte schaal huurwoningen te verkopen.

Met de opbrengst van de verkoop financiert Tablis Wonen een deel van de voorgenomen investeringen in nieuwbouw, herstructurering en renovatie. De verkoop van huurwoningen betekent niet per definitie dat er veel minder huurwoningen komen. Om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige vraag worden door ons ook nieuwe woningen gebouwd.

Welke woningen te koop?

Tablis Wonen heeft een verkoopvoorraad aangewezen waaruit wij woningen worden verkocht. Vaak gaat het om vrijkomende woningen, maar soms ook om woningen van zittende huurders. Verder zijn er woningen die Tablis Wonen uit sociaal of strategisch oogpunt niet verkoopt, maar blijft verhuren.

Natuurlijk willen de zittende huurders weten of de woningen in het blok waar ze wonen te koop zijn of komen. Als Tablis Wonen huurwoningen te koop gaat aanbieden in een straat of in een complex, informeren wij de zittende huurders.

Informatie over welke woningen te koop zijn, vindt u op onze website tabliswonen.nl.



Kopen, van stap tot stap



Bij het kopen van een woning komt heel wat kijken. Voordat u besluit om te kopen maar ook nadat u daarvoor hebt gekozen. Tablis Wonen zet de stappen graag voor u op een rij:

- ▷ u bepaalt of u de koopaanbieding interessant genoeg vindt om er over na te denken;
- ▷ u neemt in dat geval vrijblijvend contact op met de makelaar over de koopaanbieding;
- ▷ u laat zich door de makelaar informeren over de mogelijkheden van hypotheek;
- ▷ u laat door uw hypotheekverstrekker een hypotheekberekening maken;
- ▷ u laat u goed adviseren over de voor- en nadelen van kopen en neemt een beslissing;
- ▷ de makelaar stelt een koopcontract op met een bedenktijd en financiële ontbindende voorwaarde;
- ▷ uw hypotheekverstrekker maakt een hypotheekofferte;
- ▷ u voldoet tijdig aan alle vereisten uit uw hypotheekofferte, zodat de bank ervoor kan zorgen dat de hypotheekstukken en gelden er zijn als u de akte bij de notaris komt tekenen;
- ▷ u tekent het koopcontract;
- ▷ uw hypotheekverstrekker kan de woning laten taxeren ten behoeve van de hypotheekofferte;
- ▷ u tekent de hypotheekofferte;
- ▷ de notaris maakt een overdrachtsakte (ook wel eigendomsakte of transportakte genoemd);
- ▷ de notaris maakt een hypotheekakte op;
- ▷ na ondertekening van de overdrachtsakte en de hypotheekakte is de woning van u.

Wie kunnen kopen?

In principe kan iedereen een woning van Tablis Wonen kopen. Daarbij maakt het wel verschil of het om een verhuurde woning gaat of om een vrijkomende woning.

De voor verkoop bestemde woningen worden eerst aan de zittende huurders te koop aangeboden. Als zij niet willen kopen, blijven zij gewoon huren.

Daarna zijn andere huurders van Tablis Wonen aan de beurt. Voor deze huurders gelden dezelfde voorwaarden als voor de zittende huurders. Wanneer er meer belangstellenden voor één woning zijn, ontvangt de huurder met de langste woonduur als eerste een aanbod. De woonduur is de periode dat iemand op het huidige adres staat ingeschreven. De woonduur moet minimaal

36 maanden bedragen en de kopende huurder moet tevens een woning achterlaten met een huurprijs die in aanmerking komt voor de huurtoeslag. Dit heeft alles te maken met de grootte, de huurprijs en de leeftijdsdoelgroep van de te verlaten woning.

Bent u huurder van Tablis Wonen en wilt u kopen maar de woningen in uw blok komen niet te koop dan kunt u wel een andere woning kopen. U kunt uw interesse kenbaar maken door het invullen en opsturen van het belangstellingsformulier. U leest er in deze brochure onder het kopje 'belangstelling' meer over.

Geen huurder van Tablis Wonen, maar wel interesse in een woning?

Bent u geen huurder van Tablis Wonen en heeft u interesse in een woning? Neem dan contact op met een van de medewerkers van het Woonserviceteam. Zij informeren u graag over de mogelijkheden. Op de website van Tablis Wonen staan de woningen die te koop worden aangeboden.



De koopprijs

Een onafhankelijk taxateur taxeert de woning en stelt de koopprijs vast. Het taxatierapport ligt ter inzage bij de makelaar. Over de koopprijs kan niet worden onderhandeld. De hoogte van de koopprijs wordt onder meer bepaald door:

- ▷ type woning;
- ▷ kavelgrootte;
- ▷ verbeteringen die Tablis Wonen in of aan de woning heeft aangebracht;



- ▷ ▷ de grootte van de woning (m²);
- ▷ de inhoud van de woning (m³);
- ▷ de ligging van de woning. Zo is de koopprijs van een hoekwoning hoger dan die van een middenwoning. Ook het uitzicht is soms van invloed op de prijs.

Om een woning te kopen heeft u behalve de koopsom ook te maken met eenmalige, bijkomende kosten. Hieronder noemen we de bijkomende kosten:

- ▷ overdrachtskosten;
- ▷ hypotheekkosten;
- ▷ de overdrachtsbelasting (6% van de koopsom);
- ▷ de overdrachtsakte bij de notaris;
- ▷ de kadasterkosten ten behoeve van de overdracht.

De makelaar

Tablis Wonen heeft een overeenkomst met een aantal makelaars die u eventueel helpen bij het maken van een keuze over kopen of blijven huren. Als u kiest voor kopen, regelt de makelaar de afhandeling van de aankoop van de huurwoning. De makelaar is niet de taxateur die de koopprijs van de woningen vaststelt. Dat zou niet objectief en onafhankelijk zijn. De taxatie van de woningen gebeurt altijd door een andere taxateur.



Wat doet de makelaar voor u?

De makelaar is verantwoordelijk voor de afhandeling van de verkoop en alles wat daarmee samenhangt. De makelaar informeert u onder andere over zaken als hypotheekmogelijkheden en de Nationale Hypotheek Garantie. Bij de makelaar kunt u ook inzicht krijgen in het taxatierapport op basis waarvan de koopprijs is vastgesteld. Overigens kunt u niet onderhandelen over deze koopprijs. Verder neemt de makelaar uw persoonlijke gegevens op en stelt namens Tablis Wonen een koopcontract voor u op. In het koopcontract wordt een ontbindende voorwaarde voor de financiering en een eventuele Nationale Hypotheekgarantie opgenomen. Als u binnen de termijn van de ontbindende voorwaarde de financiering en/of de hypotheekgarantie niet rond kunt krijgen, dan kunt u het koopcontract ontbinden. Dit blijft zonder kosten als deze ontbinding schriftelijk gebeurt voordat de termijn van de ontbindende voorwaarde is verstreken. U heeft hiervoor uiteraard een bewijs van uw hypotheekverstrekker nodig. Achter in de brochure vindt u de adresgegevens van de makelaars.

Voor- en nadelen van kopen en huren

Bij het kopen van een woning gaat u niet over één nacht ijs. Zowel kopen als huren heeft voor- en nadelen. We zetten de voor- en nadelen graag voor u op een rij.

Kopen

Voordelen

- ▷ Een aantrekkelijk koopaanbod.
- ▷ U kunt uw woonlasten voor een langere periode gelijk houden.
- ▷ U heeft grote zekerheid over de hoogte van de te betalen woonlasten, ook in de toekomst.
- ▷ U vormt een eigen kapitaal door steeds een beetje van de hypotheek af te lossen en door eventuele waardeinstijging van de woning.
- ▷ U heeft in veel gevallen een belastingvoordeel.

Nadelen

- ▷ Extra verzekeringen, zoals opstalverzekering.
- ▷ U betaalt aan de gemeente onroerende zaakbelasting.
- ▷ Het onderhoud is voor uw eigen rekening.



▷ Hypotheek

Voor de financiering van een koopwoning kunt u bij een bank of een verzekeringsmaatschappij een lening afsluiten: een hypothecaire lening. Dit is een lening waarbij de woning als onderpand dient. Een hypotheek heeft veelal een rentedeel en een aflossingsdeel. De rente betaalt u als vergoeding voor het feit dat u geld ter beschikking heeft gekregen, net zoals bij een normale lening. Het aflossingsdeel betaalt u om de hypotheeksom jaarlijks kleiner te laten worden. Hoe kleiner de hypotheek, hoe geringer het bedrag aan rente dat u betaalt. Het is overigens niet verplicht om de hypotheek (helemaal) af te lossen. Dit hangt af van de hypotheekvorm.



Er zijn vele hypotheekvormen, zoals aflossingsvrije hypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek of annuïteitenhypotheek. Ook zijn combinaties mogelijk. Uw hypotheekverstrekker kan u hierover alles vertellen en u adviseren over de beste hypotheekvorm in uw situatie! Het is van belang dat u zelf een goede afweging maakt van de voor- en nadelen van de verschillende hypotheekvormen.

Of u voldoende geld kunt lenen om uw huurwoning te kopen, is onder andere afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en de waarde van de woning. De hypotheekverstrekker stelt op basis van deze gegevens de hoogte van de lening vast. In veel gevallen is het mogelijk de volledige koopsom en bijkomende kosten te financieren (zoals bijkomende notariskosten). Soms is het zelfs mogelijk om een eventuele (beperkte) persoonlijke lening in de hypotheek mee te financieren.

Starterslening

De starterslening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper. Het is een aanvullende lening op de hypotheek. De lening wordt verstrekt voor maximaal 30 jaar en is, in ieder geval, de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt, op basis van uw dan geldende persoonlijke situatie, bekeken of er rente en aflossing over de starterslening betaald kan worden. Indien dit het geval is, wordt de lening aangepast aan uw nieuwe persoonlijke situatie. De starterslening is in steeds meer gemeenten mogelijk, ook in Graafstroom en Sliedrecht. Iedere gemeente stelt zelf de voorwaarden vast om in aanmerking te komen. De aanvrager moet wel altijd een hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie.

Bent u starter? Vraagt u dan bij uw gemeente of deze u een starterslening kan aanbieden. Voor meer informatie over de starterslening vindt u op de website van de starters www.svn.nl.

Huren

Voordelen

- ▷ Het (buiten)onderhoud is voor rekening van Tablis Wonen.
- ▷ De kosten voor opstalverzekering zijn voor Tablis Wonen.
- ▷ U heeft zekerheid over een vaste opzegtermijn als u uw woning wilt verlaten.

Nadelen

- ▷ Jaarlijks stijgende huurprijzen.
- ▷ U kunt uw woning niet / slechts beperkt ingrijpend laten verbouwen.
- ▷ Geen belastingvoordeel.
- ▷ Geen kapitaalvorming.



▷ Nationale Hypotheek Garantie

Bij Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt het risico dat u om de een of andere reden geen rente of aflossing aan de hypotheekverstrekker kunt betalen, afgedekt door een borgstelling van de overheid. In ruil voor deze borgstelling is de financier eerder bereid om een lening te geven voor de financiering van de woning. Tevens betaalt u een lagere hypotheekrente. Als u in aanmerking komt voor NHG, kunt u zeker de gehele koopsom van de woning met alle bijkomende kosten lenen. Aan de aanvraag voor NHG zijn overigens wel kosten verbonden.

Belastingaftrek

In Nederland mogen eigenaren van een woning de rente die zij voor de hypothecaire lening betalen vrijwel volledig aftrekken van de inkomstenbelasting. Ook zijn sommige (eenmalige) aankoopkosten fiscaal aftrekbaar. Voor meer informatie www.belastingdienst.nl. Ook kan uw hypotheekadviseur dit voor u toelichten.

Hypotheekverstrekker

U bent vrij om een hypotheek af te sluiten via welke tussenpersoon en bij welke hypotheekverstrekker u maar wilt.

Kosten voor kopers

Wonen kost geld, of u nu huurt of koopt. Voor welke kosten komt u te staan als u koopt? Naast de eenmalige kosten voor de aankoop en financiering van de woning, bestaan er ook maandelijks of jaarlijks terugkerende kosten. We zetten ze hieronder voor u op een rijtje:

Eenmalige kosten aankoop:

- ▷ overdrachtsbelasting.
- ▷ notariskosten voor de eigendomsakte.
- ▷ kadastraal recht voor de eigendomsakte.
- ▷ notariskosten voor de hypotheekakte.*
- ▷ afsluitprovisie hypotheek.*
- ▷ kadastraal recht hypotheekakte.*
- ▷ kosten Nationale Hypotheek Garantie.*

* Deze kosten zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Kosten die betrekking hebben op de financiering van de woning betaalt u zelf. De bedragen mag u echter op de inkomstenbelasting in mindering brengen. Dit levert een financieel voordeel op. Uw hypotheekadviseur en de notaris kunnen u precies vertellen hoe u dit op de aangifte voor de inkomstenbelasting kunt aangeven. Ook kunt u de belastingtelefoon bellen voor advies hierover bij uw aangifte.

Periodieke kosten:

- ▷ opstalverzekering (verzekering van het pand);
- ▷ kosten voor het onderhoud van de woning;
- ▷ onroerende zaakbelasting op basis van de WOZ;
- ▷ waterschapslasten;
- ▷ forfait eigen woning (via de inkomstenbelasting).

waarvan kosten verband houdend met hypotheek:

- ▷ overlijdensrisicoverzekering (afhankelijk van hypotheekvorm);
- ▷ rentedeel van de hypotheek (aftrekbaar van de inkomstenbelasting);
- ▷ aflossingsdeel van de hypotheek (niet aftrekbaar).



Meer informatie

Tablis Wonen heeft enkele organisaties ingeschakeld om het verkoopproces te begeleiden. Voor vragen die van belang zijn voor uw beslissing over de aankoop van de woning, kunt u bij hen terecht. De adressen vindt u hiernaast.

Makelaars

Kooyman Eigen Huis

Kantoor Oud-Alblas
Kerkstraat 1 - 2969 AJ Oud-Alblas
T (0184) 69 17 73
E oudalblas@kooyman.com

Kantoor Sliedrecht
Kerkbuurt 134 - 3361 BL Sliedrecht
T 0184 499444
E sliedrecht@kooyman.com

I www.kooyman.nl



▷ De notaris

Nadat zowel u als Tablis Wonen de koopovereenkomst hebben ondertekend, wordt het contract naar de notaris gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat alles op juridisch gebied goed wordt geregeld. Dat is een taak die wettelijk aan de notaris is toebedeeld. Deze stelt de eigendomsakte en de hypotheekakte op. Wanneer de notaris naast de koopovereenkomst de hypotheekstukken binnen heeft, maakt hij met u een afspraak om de eigendomsakte en de hypotheekakte te tekenen. Vanaf dat moment bent u eigenaar van de woning. Bij de notaris vindt de eigendomsoverdracht, de betaling en de afrekening plaats. U hoeft hiervoor geen geld mee te nemen; dit loopt allemaal via de hypotheek. Als u niet gehuwd bent maar wel samenwonend, maakt de notaris ook een samenlevingscontract op.



Welke notaris?

Tablis Wonen heeft met Koppelaar notarissen afspraken gemaakt voor de begeleiding van het verkooptraject. Dit houdt in dat er een voordelig tarief is overeengekomen voor het maken en passeren van de benodigde aktes. Achter in deze brochure vindt u het adres van Koppelaar notarissen.

Belangstelling?

Heeft u belangstelling voor het kopen van een woning? In de etalage van Tablis Wonen en op www.tabliswonen.nl vindt u een actueel overzicht van de woningen die te koop zijn. Per woning of complex kunt u vrijblijvend reageren. Met het belangstellingsformulier kunt u uw interesse om een huurwoning te kopen kenbaar maken. Daarbij kunt u aangeven naar welke specifieke woning(en) in welke plaats(en) u op zoek bent. De makelaar doet u een concreet aanbod als dat er is. U kunt uw opgegeven voorkeur(en) uiteraard altijd wijzigen door dit ons schriftelijk kenbaar te maken.



Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Thorbeckelaan 1 - Sliedrecht
Postbus 111 - 3370 AC Hardinxveld-G'dam
T (0184) 67 07 33
E info@alblasserwaard.nl
I www.alblasserwaardmakelaardij.nl

Stuij & Van Dijk Makelaardij

Burg. Ypeijstaat 1 - Sliedrecht
Postbus 77 - 3370 AB Hardinxveld-G'dam
T (0184) 630 650
E info@stuijenvandijk.nl
I www.stuijenvandijk.nl

Notaris

Koppelaar notarissen

Molendijk 67 - Sliedrecht
Postbus 249 - 3360 AE Sliedrecht
T (0184) 44188
F (0184) 490177
E info@koppelaarnotarissen.nl

Belastingdienst

I www.belastingdienst.nl

Belastingtelefoon

Telefoon: 0800 0543
Bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 08.00 tot 20.00 uur en op vrijdag van 08.00 tot 17.00 uur.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

I www.nhg.nl

Starterslening (Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten)

I www.svn.nl



