

**Ymere** informeert

A man in a black t-shirt and blue jeans is painting a green wooden door with a brush. He is holding a can of paint in his left hand. In the background, two children are walking on a paved path in a garden area.

**Koopgarant**  
Kopen met  
zekerheid



# Kopen of huren?

Ymere biedt haar klanten graag een breed keuzepakket aan woonmogelijkheden.

Met Koopgarant biedt Ymere haar huurders een kans om een woning te kopen. Ymere wil graag afwisselende buurten, met zowel huurwoningen als koopwoningen. De ervaring leert dat dit de prettigste buurten zijn om te wonen en te leven. Door huurwoningen te verkopen, kunnen mensen wooncarrière maken in hun eigen wijk en krijgt de wijk meer diversiteit.



## 04 Dit is koopgarant

Met koopgarant wordt een eigen huis betaalbaar. En u koopt met zekerheid.

## 07 Voor wie

In dit hoofdstuk een aantal rekenvoorbeelden. U kunt zelf bepalen of een Koopgarantwoning voor u aantrekkelijk is.



## 10 Bijkomende kosten

Buiten de koopsom zelf is er een aantal bijkomende kosten waar u rekening mee moet houden wanneer u een woning koopt.

### 12 Van geïnteresseerde tot eigenaar

## 14 Financiering

U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. U bent daar geheel vrij in.



### 20 Verbouwen

### 22 Uw woning verkopen aan Ymere

### 26 Meer informatie



# Dit is koopgarant

Met Koopgarant wordt een eigen huis betaalbaar. Ymere geeft u een korting van maar liefst 25% op de taxatieprijs van uw woning. Bovendien biedt Koopgarant een terugkoopgarantie. Als u wilt verhuizen koopt Ymere de woning van u terug. U bent dus altijd verzekerd van een snelle verkoop. Is uw huis onverhoopt in waarde gedaald dan deelt u het verlies met Ymere. Bij een waardestijging wordt de winst gedeeld. Koopgarant is daarom kopen met zekerheid.

Met koopgarant wordt u volledig eigenaar van de woning

## Korting

Met Koopgarant koopt u uw woning met een fikse korting en dat biedt voordelen. U kunt bijvoorbeeld een lagere hypotheek afsluiten, zodat u iedere maand geld overhoudt voor andere zaken. Of u kunt voor een grotere (en dus duurder) woning kiezen als dat binnen uw financiële mogelijkheden past. In elk geval wordt u met Koopgarant volledig eigenaar van de woning.

## Terugkoopgarantie

Wanneer u in de toekomst wilt verhuizen, koopt Ymere de woning

van u terug. Dat is een veilig idee.

U blijft nooit met een onverkochte woning zitten. U hoeft alleen een aangetekende brief te sturen waarin u aangeeft uw woning te willen verkopen. Stuur deze brief aan het adres dat u achter in deze folder vindt. Wij zorgen voor de rest. Met uw medewerking duurt de terugkoopprocedure maximaal drie maanden.

## Winst en verlies delen

De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie. Daarbij vormt de prijs die u destijds voor de woning hebt betaald de basis.



Als uw woning in waarde is gestegen, deelt u de winst met Ymere. Is de waarde onverhoopt gedaald, dan wordt de helft van dit verlies in mindering gebracht op uw koopprijs. De verhouding tussen korting en winstdeling is gebaseerd op voorschriften van het Ministerie van VROM. De verbeteringen die u in de woning aanbrengt, worden buiten de winstdeling gehouden. De onafhankelijke taxateur bepaalt hiervan de waarde.

### Zelf in de woning wonen

Ymere heeft de taak om mensen te huisvesten. Wij willen voorkomen dat de woningen die wij verhuren of verkopen verkeerd worden gebruikt. U mag daarom uw woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. U moet er zelf in wonen. Zo ontstaan geen vervelende situaties in uw woonomgeving. In sommige gevallen maken wij een uitzondering op deze regel, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daarvoor wel toestemming vragen bij Ymere.

### Verkopen aan uw kind of inwonende partner

Ymere maakt geen gebruik van het terugkooprecht als u de woning wilt verkopen aan uw kind of uw geregistreerde partner. Zij worden dan net als u, Koopgarant-koper met alle bijzondere voorwaarden die daaraan vastzitten. Dus ook de plicht om de woning zelf te bewonen. Bij doorverkoop komt het nodige kijken, waaronder de fiscale regels. Om problemen te voorkomen dient u de doorverkoop altijd in overleg met Ymere te regelen. Bij overlijden van de eigenaar van een Koopgarantwoning, wordt de woning gegarandeerd binnen drie maanden teruggekocht door Ymere. Erfgenamen blijven dus niet lang met een onverkochte woning zitten. Wanneer zij de woning graag overnemen, krijgen zij voorrang.



Welke woningen zijn te koop via Koopgarant en is Koopgarant ook voor u een goede oplossing?



# Voor wie

### Welke woningen?

De woningen die Ymere via Koopgarant aanbiedt zijn meestal (voormalige) huurwoningen. Bij bestaande huurwoningen worden in eerste instantie de huidige huurders in de gelegenheid gesteld om hun woning te kopen. Huurders voor wie dit geldt, ontvangen hierover automatisch een aanbiedingsbrief van Ymere met daarin de koopprijs van hun woning. Mochten zij hier geen belangstelling voor hebben, dan verandert er voor deze huurders niets. Ze kunnen dus gewoon blijven huren. Wanneer zij op een gegeven moment verhuizen, komt de woning alsnog beschikbaar voor andere belangstellenden.

### Geschikt voor u?

Koopgarant is met name interessant voor starters op de koopwoningmarkt. Zij kunnen nu met een lager bedrag 'instappen'. Het is ook interessant voor mensen die risico's zoveel mogelijk willen beperken. Bijvoorbeeld wanneer ze een woning willen kopen in een wijk die nog in ontwikkeling is. Koopgarant maakt een koopwoning beter betaalbaar. Of Koopgarant ook voor u aantrekkelijk is, kunt u zelf afwegen. Dit hangt af van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Als de waarde van de koopwoningen een aantal jaren sterk blijft stijgen, was u achteraf

wellicht financieel beter af geweest met normale koop. Daalt de waarde, dan heeft u de voordelen van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies.

Op pagina 9 staat een aantal rekenvoorbeelden. U kunt aan de hand hiervan zelf bepalen of een Koopgarantwoning voor u aantrekkelijk is.

### Waarom zou Ymere dit doen?

Ook voor Ymere heeft Koopgarant aantrekkelijke kanten. De woningen die via Koopgarant worden verkocht, komen vroeg of laat altijd weer eens bij Ymere terug. Op dat moment kan Ymere altijd weer opnieuw beslissen wat ze met de woning doet. Hiermee is Koopgarant een goede constructie voor aantrekkelijke en/of monumentale woningen, die Ymere eigenlijk niet voorgoed kwijt zou willen. Verder kan Ymere meeprofiteren van de verwachte waardeinstijging, waarmee wij weer andere investeringen kunnen doen in woningen en buurten. En tot slot: met Koopgarant kan Ymere de woning voor een volgende koper ook betaalbaar houden. Dezelfde woning kan dan immers wederom via Koopgarant – dus met korting – worden aangeboden.



# Van huurder naar koper

Greet (41) en Jan (43) wonen al 15 jaar met hun twee kinderen in een appartement. Het huis maakt deel uit van een complex van dertig woningen. Mooi uitzicht, gezellige buurt. Dicht bij school en winkels. Ze hebben het naar hun zin in de buurt en denken niet aan verhuizen. Jan werkt als installateur bij een verwarmingsbedrijf. Greet is vrijwilligster bij het verzorgingstehuis om de hoek.

Jan: 'Dit huis kopen, nooit bij stilgestaan. Dat is immers iets voor als je veel verdient. Toen Ymere met

Koopgarant kwam, zei mijn zwager dat ik maar eens moest gaan rekenen. En wat blijkt? Ik kan een eigen huis betalen! Er komen wel kosten bij die je als huurder niet hebt. Maar daar staat weer belasting-teruggave tegenover. Het belangrijkste vind ik dat je met een eigen huis iets opbouwt. Een spaarpot voor later. Ik word huiseigenaar.'

## Rekenvoorbeelden

### Zonder koopgarant

De marktwaarde van een woning is bij aankoop 150.000 euro. Dat betekent bruto maandlasten bij een aflossingsvrije hypotheek met een jaarrente van 5%: 5% van 150.000 euro = 7.500 euro, gedeeld door 12 = 625 euro per maand.

### Met koopgarant

Met Koopgarant (25% korting) kost de woning = 112.500 euro. Dat betekent bruto maandlasten bij een aflossingsvrije hypotheek met een jaarrente van 5%: 5% van 112.500 euro = 5.625 euro, gedeeld door 12 = 468,75 euro per maand.

Dat is per maand ruim 156 euro minder dan kopen van de woning zonder Koopgarant.

Bovengenoemde bedragen zijn bruto bedragen. De hypotheeklasten zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting, dus netto betaalt u nog minder.

### De waarde van de woning stijgt

Marktwaarde bij aankoop	€ 120.000
Aankoopprijs met 25% korting	€ 90.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 140.000
Waardestijging (€ 140.000 - € 120.000)	€ 20.000

### Terugkoopprijs van de woning

Aankoopprijs	€ 90.000
De helft van de waardestijging	€ 10.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 100.000</b>

### De waarde van de woning daalt

Marktwaarde bij aankoop	€ 120.000
Aankoopprijs met 25% korting	€ 90.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 110.000
Waardedaling	€ 10.000

### Terugkoopprijs van de woning

Aankoopprijs	€ 90.000
De helft van de waardedaling	€ 5.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 85.000</b>

### De woning is verbouwd

Marktwaarde bij aankoop	€ 120.000
Aankoopprijs met 25% korting	€ 90.000
Badkamer en keuken zijn 10 jaar geleden voor € 7.000 verbouwd. Huidige getaxeerde waarde is:	€ 5.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 145.000
Waardestijging	€ 25.000
- marktontwikkeling € 20.000	
- taxatie verbouwing € 5.000	

### Terugkoopprijs van de woning

Aankoopprijs	€ 90.000
De helft van de waardestijging van de marktontwikkeling	€ 10.000
Volledige waarde van de huidige taxatie van de verbouwing	€ 5.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 105.000</b>



# Bijkomende kosten

Buiten de koopsom van de woning zelf, is er een aantal bijkomende kosten waar u rekening mee moet houden wanneer u een woning koopt.

## Kosten koper

Bij het kopen van een huis krijgt u te maken met 'kosten koper'. Een groot deel van deze kosten hangt direct samen met de koop, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Het overige deel heeft te maken met de financiering. De kosten voor de financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop. In totaal bedragen de kosten koper meestal een kleine 10% van de koopsom. Door de aankoopkorting die u krijgt bij Koopgarant zijn ook uw bijkomende kosten lager.

## Onderhoud

Voor de meeste kopers is het niet altijd gemakkelijk om te beoordelen of een woning in goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. Koopt u een appartement, dan krijgt u goed inzicht in de meerjarenonderhoudsprognose en de reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud. De installaties van gas en elektra worden altijd door een gecertificeerd vakman beoordeeld en veilig aan u opgeleverd. Het feit of u al dan niet garantie heeft op de installatie staat in de koopovereenkomst vermeld.

Kosten bij koop	Kosten van financiering
Overdrachtsbelasting (6%)	Provisie hypotheek
Notariskosten leveringsakte	Notariskosten
Inschrijfkosten kadaster	Taxatie voor financiering
Verrekening OZB, waterschap en rioolrecht	Kosten Nationale Hypotheek Garantie
(Administratiekosten intreding VvE)	Inschrijfkosten kadaster hypotheek
<b>Totaal ongeveer 8% van de koopsom</b>	<b>Totaal ongeveer 2% van de koopsom</b>

Dit geldt niet voor eventuele gebreken die een huurder, die zijn woning koopt, zelf heeft veroorzaakt. Natuurlijk bent u als eigenaar van een woning verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. Goed onderhoud aan uw woning heeft gunstige effecten op de waarde van een woning.

## Erfpacht afgekocht

In Amsterdam geeft de gemeente de grond uit in erfpacht. Zo ook de grond bij Koopgarantwoningen. De grond wordt als het ware verhuurd aan degene die de woning in eigendom heeft. Meestal betaalt een erfpachter hiervoor jaarlijks een bedrag aan de gemeente, tenzij de erfpacht is afgekocht. Bij Koopgarant geeft Ymere de woning in ondererfpacht uit aan de bewoner. Ymere heeft voor de Koopgarantwoningen de erfpacht afgekocht voor de resterende looptijd en dit in de koopsom verrekend. U hoeft dus geen jaarlijks terugkerende kosten voor erfpacht te verwachten. Bij canonic herziening wordt de erfpacht voor een nieuwe periode bepaald door de gemeente. Deze wordt dan opnieuw door Ymere afgekocht. Ymere rekent deze hernieuwde afkoop echter niet door aan de dan zittende bewoner van de Koopgarant woning. Hiermee hebt u de zekerheid dat u in de toekomst

niet met nieuwe lasten voor de erfpacht wordt geconfronteerd.

## Vereniging van Eigenaren

Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Elke VvE heeft een bestuurder die de ledenvergaderingen voorbereidt en de VvE-bijdragen incasseert. Deze bijdrage wordt door de VvE vastgesteld en wordt maandelijks geïnd. De VvE-bijdrage staat soms ook bekend als 'servicekosten'. Van de VvE-bijdrage wordt onder andere het onderhoud aan het gebouw en de verzekering betaald. U krijgt van de makelaar de begroting van de VvE en de meerjarenonderhoudsrapportage. Zo heeft u goed inzicht in het functioneren van de VvE en weet u waar u voor betaalt. De VvE is verplicht het gebouw goed te onderhouden en voldoende geld te reserveren.



# Van geïnteresseerde tot eigenaar

Het kopen van een woning gaat in twee stappen. Eerst tekent u de koopovereenkomst. Deze overeenkomst is bindend. Enkele weken later vindt bij de notaris de overdracht plaats en bent u écht eigenaar van de woning.

Bij de notaris tekent u de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte. Een belangrijk moment, want u bent nu officieel eigenaar van de woning.

## Koopovereenkomst

De makelaar die werkt in opdracht van Ymere begeleidt u bij het kopen van de woning en stelt de koopovereenkomst op. Desgewenst kunt u van hem of haar een uitgebreide toelichting krijgen. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. Met het tekenen van de koopovereenkomst koopt u de woning en bent u verplicht de woning daadwerkelijk af te nemen. Als u uitstel wilt van levering van de woning of als de koop niet doorgaat, brengen

wij u kosten in rekening. Maar er zijn uitzonderingen. Met de zogenaamde bedenktijd en de ontbindende voorwaarden, kunt u nog van de koop af.

## Bedenktijd

Stel, u komt na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaf van redenen de koop ongedaan maken.

Huurders van Ymere ontvangen een brief van Ymere met een aanbod om de huurwoning via Koopgarant te kopen. Wilt u blijven huren dan kan dat natuurlijk en verandert er niets. Woningen worden bij mutatie op de vrije markt te koop aangeboden. Geïnteresseerden in het kopen van een woning nemen de volgende stappen:

- 1
stap

U gaat naar een bank of hypotheekverstrekker om te vragen welke hypotheek het beste bij u past.
- 2
stap

U overweegt om te kopen en neemt contact op met de makelaar.
- 3
stap

Bij de makelaar tekent u het koopcontract.
- 4
stap

Bij de bank of hypotheekverstrekker maakt u nu definitieve afspraken over de hypotheek.
- 5
stap

Bij de notaris tekent u de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte. Een belangrijk moment, want u bent nu officieel eigenaar van de woning.

De notaris regelt dat uw woning op uw naam wordt ingeschreven in het kadaster. Naderhand krijgt u een kopie van alle officiële stukken thuisgestuurd.

## Ontbindende voorwaarden

U krijgt meestal vier weken de tijd om de financiering te regelen. Als dat niet lukt gaat de koop niet door. In de koopovereenkomst wordt standaard de bepaling opgenomen dat u de koopovereenkomst kunt laten vervallen als u geen passende financiering (hypotheek) heeft kunnen krijgen. U moet dit wel bijtijds laten weten, dus binnen het aantal weken dat daarvoor staat. Tevens moet u de afwijzingen van de financiers kunnen tonen. Ook als er in die periode forse onder-

houdsgebreken aan het licht komen, die niet waren vermeld bij de koop, kunt u alsnog van de koop afzien.

## Levering

Ongeveer drie weken nadat u de financiering heeft geregeld, kan bij de notaris de levering plaatsvinden. Dan is de woning van u en krijgt u de sleutels. Vlak voor de levering kunt u de woning inspecteren, zodat u zeker weet dat u krijgt wat in de koopovereenkomst is afgesproken.



# Financiering

U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en de soort hypotheek bepaalt u zelf. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar, net als bij de koop van een gewone koopwoning. Laat voordat u besluit te kopen wel even toetsen of een eigen huis financieel binnen uw bereik ligt.

Laat voordat u besluit te kopen toetsen of een eigen huis financieel binnen uw bereik ligt.

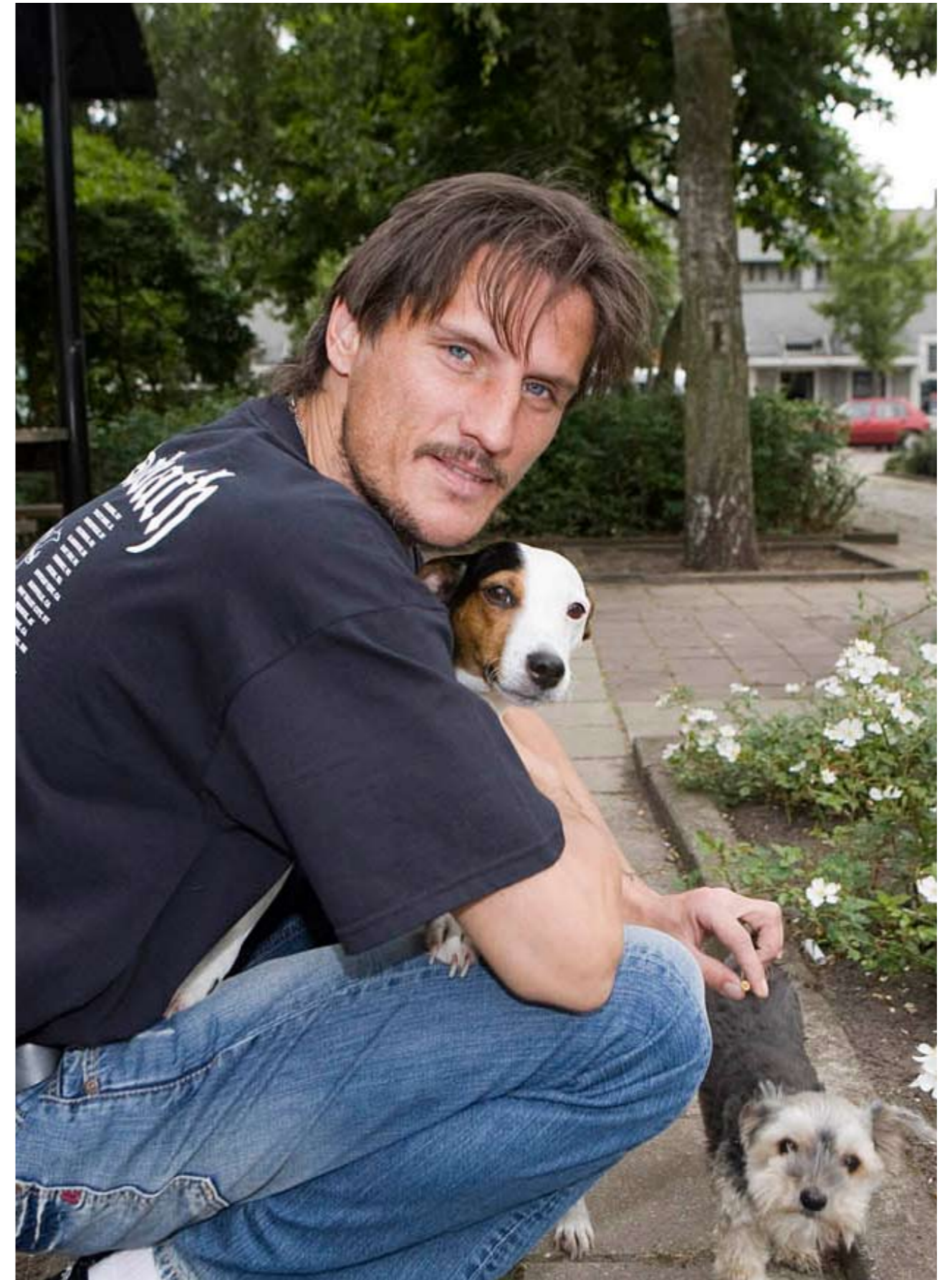
## Tijdig financiering toetsen

Als u een koopovereenkomst heeft getekend, heeft u vier weken de tijd om uw financiering te regelen. U moet er rekening mee houden dat financiers tijd nodig hebben om een hypotheekofferte uit te brengen. Het komt helaas geregeld voor dat een koop niet doorgaat, omdat de koper de financiering niet rond krijgt. Zo'n teleurstelling kunt u voorkomen door een hypotheekadviseur al voor de koop te laten toetsen wat uw financiële mogelijkheden zijn en of u in aanmerking komt voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

## Nationale Hypotheekgarantie verplicht

De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. Bij Koopgarant bent u verplicht om de woning met NHG te financieren. De voordelen van NHG zijn:

- De hoogte van de lening is, volgens landelijke normen, niet te hoog gezien uw inkomen.
- U betaalt een lagere rente.
- Als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen komt, dan lost de NHG een onverhoopde restschuld na verkoop af.



Lees meer over de NHG in de folder van de NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

### Maximale hypotheeksom

U kunt vrij een hypothecaire lening afsluiten, zolang die niet hoger is dan de koopsom plus 12% voor kosten koper en een eventuele woonlastenverzekering, plus 10% voor verbouwingen, het zogenaamde bouwdepot. Daar kunt u uw verbouwingkosten declareren. Soms willen kopers persoonlijke leningen aflossen met hun hypotheek. Bij Koopgarant is dit niet mogelijk. Door een maximum te stellen aan de hypotheeksom wil Ymere voorkomen dat mensen in problemen komen en hun schulden niet kunnen aflossen als ze uit de woning gaan. Wij willen graag dat u de woning met evenveel plezier verlaat als u hem betrokken heeft. Voor een verbouwing kan - na toestemming - een hoger bedrag gefinancierd worden. Ymere vraagt dan wel vooraf

om een kostenopgave van de verbouwing.

### Financiering op maat

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken. Vraag uzelf af of uw inkomen de komende jaren hoog genoeg blijft om de hypotheek te kunnen betalen. Misschien wilt u of uw partner straks 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 VvE.

### Soorten hypotheek en risico's

Banken en verzekeraars zijn heel creatief in het bedenken van financiële producten. Dat heeft als nadeel dat de hypotheekmogelijkheden niet altijd even doorzichtig zijn. Wilt u weinig risico lopen, vraag dan om een hypotheek waarbij u zeker bent dat u na dertig jaar de lening heeft afgelost

(bijvoorbeeld een spaarhypotheek). Beleggingshypotheek en aflossingsvrije hypotheek kunnen aantrekkelijk zijn vanwege de lagere maandlasten, maar kunnen wel leiden tot een restschuld. Als de beleggingsresultaten tegenvallen, kan de premie tussentijds verhoogd worden of blijft u zitten met een hogere restschuld. Vanwege de normen van de NHG, kunt u maximaal 50% van de getaxeerde waarde van de woning aflossingsvrij lenen. Laat u zich dus altijd goed informeren over de nadelen en de risico's van de hypotheekvorm die u krijgt voorgelegd. De regel is over het algemeen: hoe lager de lasten, hoe groter het risico.

### Rentevastperiode

Hoe langer de rentevastperiode, hoe zekerder u bent van de hoogte van toekomstige woonlasten. Een variabele rente kan tot grote problemen leiden als de rente onverhoopt stijgt. Zeker als het rentepercentage bij het afsluiten van de hypotheek laag was.

### Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrente is maximaal dertig jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Die aftrek geldt alleen als de lening is gebruikt voor de aankoop van de woning, een verbouwing en/of onderhoud. Als u nu een woning zou verkopen, moet u de overwaarde gebruiken voor de financiering van uw nieuwe woning. Voor de renteaftrek gelden nog meer regels. Laat u zich daarom goed voorlichten over de aftrekbaarheid en laat de garanties liefst ook door uw hypotheekbemiddelaar op papier zetten.

### Hypotheek aflossen

Als Ymere de woning terugkoopt, zult u de hypotheek moeten aflossen. Zoals aangegeven onder het kopje 'maximale hypotheeksom' bedraagt de hypotheeksom die u kunt lenen: de koopprijs plus 12% voor kosten koper, plus 10% voor verbouwing. Door de kosten koper begint u in feite al met een te hoge schuld. Dat is meestal geen probleem, omdat u in de loop



van de jaren genoeg aflost. Een stijgende waarde van de woning, waarvan u de helft krijgt, zorgt er geleidelijk voor dat de terugkoopprijs gelijk of hoger wordt dan uw hypothecaire lening. Maar een waardestijging is niet zeker. En als u snel verhuist, heeft u nog niet voldoende afgelost. De kans bestaat daarom dat u met een restschuld blijft zitten. Wij adviseren u eventueel eigen geld te gebruiken voor de aankoop van uw huis, niet meer te financieren dan nodig is en te kiezen voor een hypotheek waarbij u aflost.

#### Meer lenen voor verbouwing

Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een verbouwing geeft Ymere u hiervoor toestemming als de investering is onderbouwd met een goede kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van de NHG en de benodigde vergunningen. De meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is echter zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van de extra lening snel af te lossen.

#### Verantwoord shoppen

Ga bij de keuze van een hypotheek en een hypotheekverstrekker niet over één nacht ijs. Onze makelaar kan u doorverwijzen naar hypotheekbemiddelaars of banken, waarvan wij de ervaring hebben dat ze u geen onverantwoorde hypotheek proberen te verkopen.

Vraag in ieder geval naar een adviseur die het certificaat Erkend Hypotheekbemiddelaar heeft. Hypotheekbemiddelaars (tussenpersonen) met het Keurmerk Hypotheek Bemiddeling moeten aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen en hebben ook een geschillenregeling ([zie ook www.skhb.nl](http://www.skhb.nl)).

#### Geen koopsubsidie

Met Koopsubsidie wil de overheid het eigen woningbezit voor lagere inkomens stimuleren. Deze subsidie is beschikbaar tot een bepaald inkomen en een maximale koopsom. Echter, met Koopgarant komt u niet in aanmerking voor koopsubsidie.



## Van huurder naar koper

Chantal (26) en Guido (28) werken allebei. Zij op kantoor bij een verzekeringsmaatschappij, hij als verkoper bij een grote elektronica-handel. Zij huren een driekamerappartement op de begane grond. Chantal: 'Destijds vielen we voor deze woning vanwege de flinke tuin. Daar doe je het voor. Ik wil hier voorlopig nog even blijven wonen, maar zouden best graag een nieuwe keuken willen. Maar ja, dat doe je

natuurlijk niet in een huurhuis. Met Koopgarant mogen we het straks helemaal zelf weten. We gaan nu dus wel investeren. Een groter huis kan ik later altijd nog kopen. Dan verkopen we dit gewoon weer.'



# Verbouwen

**Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft misschien grote verbouwingsplannen om uw wooncomfort te verhogen. Een vakkundig uitgevoerde verbouwing kan bovendien een gunstige invloed hebben op de waarde van uw huis. Met Koopgarant worden alle verbeteringen die u aanbrengt apart getaxeerd en voor 100% van de getaxeerde waarde vergoed als u uw woning verkoopt.**

Een vakkundig uitgevoerde verbouwing kan een gunstige invloed hebben op de waarde van uw huis.

## Verbeteringen

Een verbouwing kan een aardige waardeverhoging van uw woning opleveren. Om die reden laten wij verbeteringen apart taxeren bij Koopgarant. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden. Voorwaarde is dat de verbouwing goed is uitgevoerd, dat de benodigde vergunningen zijn afgegeven en dat er toestemming voor is verleend. Om de berekening duidelijk te maken is in deze brochure een rekenvoorbeeld opgenomen (zie pagina 9: een rekenvoorbeeld met verbouwing).

U wordt geadviseerd de nota's te bewaren en tijdens de taxatie aan de taxateur te overhandigen.

## Verbouwen in een appartement

Woont u in een appartement, let er dan op dat u voor aanpassingen aan de buitenkant van uw woning vooraf toestemming vraagt aan de VvE. Denk hierbij aan geveldoorvoeren, kozijnen, balkons of dakterrassen. Ook binnen in de woning is niet alles toegestaan, zoals bijvoorbeeld het wegbreken van een muur. Aan het leggen van harde vloerbedekking, zoals laminaat en plavuizen, stelt de

VvE strenge eisen. Dit om geluidsoverlast te voorkomen.

## Duurzaam investeren loont

Als u uw woning verbouwt, kan dat een aardige verhoging van de waarde opleveren. Maar het geld dat u investeert in een verbouwing, leidt nooit tot een even hoge waardeverhoging van uw woning. De gemiddelde koper heeft immers niet precies dezelfde smaak als u. Bovendien wordt een verbetering in de loop der tijd minder waard. Hoe duurzamer de investering en hoe minder aan smaak onderhevig, des te hoger de waarde. Bij de taxatie van de verbeteringen wordt alleen rekening gehouden met onroerende zaken. Daarmee bedoelen we dingen die aard- en nagelvast aan de woning zitten. Vloerafwerking, zoals tapijt en laminaat valt daar niet onder; tegels, sanitair en keukenblokken weer wel. Bij een eengezinswoning kunnen aanbouwen en dakkapellen leiden tot een hogere prijs. Mits het werk degelijk is uitgevoerd en de eventueel benodigde bouwvergunning is afgegeven.

## Verbouwing financieren

U kunt voor het financieren van een verbouwing een extra hypothecaire lening op uw huis nemen. Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een verbouwing heeft u hiervoor toestemming van

Ymere nodig. U krijgt deze toestemming als de investering is onderbouwd met een goede kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van de NHG. De meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van de extra lening snel af te lossen.

## Installaties?

### Schakel een vakman in

De installaties van alle door Ymere verkochte of verhuurde woningen, zijn recentelijk gekeurd door een gecertificeerd vakman. Helaas is onze ervaring dat klussen aan elektra, gas-, water- en verwarmingsinstallaties niet altijd op verantwoorde wijze gebeurt. Wij adviseren u dergelijke werkzaamheden te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf. Heeft u twijfels over de veiligheid van uw installaties, informeer dan bij uw energiebedrijf naar de mogelijkheden van een gas- en elektrakeuring.



# Uw woning verkopen aan Ymere

**Hopelijk bevalt uw woning goed. Maar als u te zijner tijd besluit te gaan verhuizen, koopt Ymere de woning van u terug. Uw woning staat dus nooit lang te koop. Dit is een van de grote voordelen van Koopgarant. Hoe verloopt de terugkoopprocedure?**

Ymere koopt de woning van u terug. Uw verkoopt uw woning dan ook snel.

## **De terugkoopprocedure**

Als u van plan bent te verhuizen, laat u Ymere per brief of per e-mail weten dat u de woning te koop aanbiedt, Ymere zorgt dan voor de rest. U ontvangt een bevestigingsbrief van Ymere, waarin alle stappen staan uitgelegd die Ymere onderneemt: een taxatie, terugkoopaanbieding, de terugkoopovereenkomst en de overdracht bij de notaris. Met uw medewerking duurt de terugkoopprocedure normaal gesproken drie maanden. De kosten koper zijn voor Ymere.

## **Bezichtigingen en inspecties**

Houdt u er rekening mee dat uw woning een aantal keren bezocht wordt tijdens de terugkoopprocedure. Namens Ymere komt er een makelaar die de woning opneemt en met u bespreekt hoe de woning wordt opgeleverd. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend, kan het zijn dat Ymere met de woning gaat adverteren. Als een belangstellende de woning wil bezichtigen, wordt dat in overleg met u geregeld. Tenslotte zal vlak voor de levering de makelaar samen met u de woning inspecteren, zodat alles rond is voor de levering bij de notaris.



## **Taxatie**

De taxatie wordt opgesteld door een onafhankelijk taxateur. De taxatie bestaat uit twee delen: de totale taxatie en de taxatie van de zelf aangebrachte verbeteringen. Binnen twee weken nadat de taxateur uw woning heeft getaxeerd, krijgen wij het taxatierapport. Ymere betaalt de kosten van de taxatie. Als u besluit de woning te houden en niet terug te verkopen, betaalt u de gehele kosten van de taxatie.

## **Terugkooprijksberekening**

Na ontvangst van het taxatierapport controleren wij het rapport op volledigheid. Bij onvolkomenheden nemen wij contact op met de taxateur. Als alles in orde is maken wij een terugkooprijksberekening.

## **Terugkoopaanbieding**

Aan de hand van de terugkooprijksberekening stellen wij een terugkoopsom vast. Wij sturen u een terugkoopaanbieding, samen met een kopie van het taxatierapport. Als u akkoord gaat met de terugkoopaanbieding stuurt u die voor akkoord aan Ymere retour. De makelaar stuurt u een koopovereenkomst die u thuis kunt doorlezen en bij de makelaar ondertekent.

## **Geschillenregeling**

Wanneer u het niet eens bent met de taxatiewaarde, kunt u binnen twee weken na ontvangst van het taxatierapport bezwaar maken. In sommige gevallen kunnen wij het bezwaar oplossen.

Komen wij er onderling niet uit, dan treedt de geschillenregeling in werking. In dat geval wijzen u en wij ieder een taxateur aan. De aangewezen taxateurs wijzen samen een derde taxateur aan. Deze taxateurs moeten werkzaam zijn in deze stad en mogen niet onlangs betrokken zijn geweest bij een taxatie van deze woning en vormen samen de geschillencommissie. Deze commissie doet een bindende uitspraak. Het gevolg van de geschillenregeling kan zijn dat wij de terugkoopgarantie van drie maanden niet na kunnen komen. Ook moet u rekening houden met (een deel van) de kosten van de geschillencommissie.

### De notaris

Ymere wijst een notaris aan die zorgt voor een correcte levering van de woning. Hij zorgt ook voor de afrekening van de erfpachtcanon en eventuele VvE-bijdragen (bij appartementen) en andere gemeentelijke belastingen. Daarnaast zorgt de notaris er voor dat het transport van uw woning in het Kadastrale Register wordt ingeschreven. De notaris vraagt bij de bank ook een overzicht op van uw hypotheek en zorgt voor de opzegging van uw hypotheek.

### Terugkoop definitief

Bij het tekenen van de terugkoopaanbieding is de terugkoop definitief en bent u dus verplicht de woning via de notaris aan Ymere te leveren. Voor het geval u zich toch bedenkt, geven wij u drie dagen bedenktijd. Als u de terugkoop annuleert, betaalt u wel administratiekosten en de kosten van taxatie.

### Leeg en schoon opleveren

Verkoop kan alleen wanneer u verhuist. Het is dus niet mogelijk om de woning te verkopen aan Ymere en deze vervolgens (weer) te gaan huren van Ymere. U dient de woning in

goede staat, leeg en schoon op te leveren. Leeg wil zeggen dat alle roerende zaken, waaronder gordijnen, lamellen, laminaat en vloerbedekking verwijderd zijn. U kunt met de nieuwe bewoner afspreken dat hij of zij roerende zaken (zoals tapijt of laminaat) overneemt. Maar vaak is de nieuwe bewoner nog niet bekend bij de levering van de woning, of heeft de nieuwe bewoner geen interesse in overname. In dat geval bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de goederen uit de woning. Ymere sluit iedere aansprakelijkheid voor de goederen uit. In sommige gevallen worden duurzame zaken, zoals goed gelegd laminaat, wel geaccepteerd. Maak hierover vooraf afspraken, dan komt u niet voor verrassingen te staan bij de eindinspectie. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid, of die zonder toestemming van de VvE zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt.

### Voordragen koper

Wanneer u een geïnteresseerde koper weet voor uw woning kunt u dit aangeven in uw aanbiedingsbrief. Wij laten u dan weten of deze gegadigde in aanmerking kan komen voor de woning.





# Meer informatie

Ymere heeft ook een algemene brochure uitgebracht over het kopen van een woning. Deze gaat niet specifiek in op Koopgarant, maar biedt wel veel informatie over de financiering en andere zaken die bij het kopen van een woning komen kijken.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Gedeelten van de tekst zijn met toestemming overgenomen uit de Koopgarantbrochure van Woonbron

**Heeft u interesse en wilt u meer weten over Koopgarant neem dan contact op met:**

**Ymere**  
Afdeling Verkoop  
Postbus 2961  
1000 CZ Amsterdam  
Telefoon 020 555 1218  
e-mail: [koopgarant@ymere.nl](mailto:koopgarant@ymere.nl)

**Kijk ook op de volgende websites**

[www.ymere.nl/koopgarant](http://www.ymere.nl/koopgarant)  
[www.koopgarant.com](http://www.koopgarant.com)  
[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)  
[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

**Colofon teksten & vormgeving**  
De Wijde Blik communicatie-advies  
**druk**  
[IMAGO Printing](#)



Wonen, leven, groeien