



# Woning kopen van Kennemer Wonen

Ga ik een huis kopen of huren? Dat is een vraag die serieuze aandacht verdient. Kopen heeft voordelen, maar ook nadelen. En dat geldt natuurlijk ook voor huren. In deze folder informeren we u over het kopen van een woning van Kennemer Wonen. Kennemer Wonen biedt naast gewone koopwoningen (vrije verkoop) ook een speciale manier van kopen aan middels

de Koopgarant constructie. Met Koopgarant loopt u minder risico's en bent u toch volledig eigenaar van uw woning. Als aanvulling op deze folder en voor meer informatie over Koopgarant verwijzen wij u naar onze folder "Woning kopen van Kennemer Wonen met Koopgarant", daarin leest u wat Koopgarant precies inhoudt en hoe u een woning via Koopgarant kan kopen



## Voordelen en nadelen van het kopen van een woning

Als u van plan bent om een huis te kopen, is het goed om te weten waar u aan begint. Om u te helpen bij het maken van de juiste keuze, hebben wij een aantal voor- en nadelen van huren en kopen voor u op een rij gezet.

### Wat zijn de voordelen van kopen?

- Uw eigen huis wordt meestal meer geld waard. Dit verbetert uw financiële positie.
- U kunt zelf bepalen of u uw huis gaat verbouwen of veranderen. Let daarbij wel op dat de verbouwing moet voldoen aan de bouwregels van de gemeente.
- In veel gevallen is kopen op langere termijn goedkoper dan huren.
- Voor veel mensen is het een prettig gevoel om eigenaar van een woning te zijn in plaats van huurder.

### Wat zijn de voordelen van huren?

- U kunt gebruik maken van huurtoeslag. Hiervoor gelden wel voorwaarden.
- U hoeft zelf bijna niets aan het onderhoud van de woning te doen. Dat doet de verhuurder.
- De verhuurder betaalt een aantal verzekeringen en belastingen.
- U kunt snel verhuizen naar andere woonruimte door een korte opzegtermijn van het huurcontract.
- U heeft huurbescherming. In de wet staat waar de verhuurder en huurder zich aan moeten houden. Zo kan de verhuurder u bij een conflict niet zomaar uit uw huis zetten.

### Wat zijn de nadelen van kopen?

- Om een huis te kunnen kopen, neemt bijna iedereen een hypotheek. Met een hypotheek leent u geld van een bank of hypotheekverstrekker. U gaat voor vele jaren een financiële verplichting aan.
- Een huis verkopen kost vaak meer tijd dan het opzeggen van de huur.
- Het onderhoud aan uw woning moet u zelf betalen.
- Een koophuis kan de eerste jaren duurder zijn dan een huurwoning.
- U betaalt alle vaste lasten zoals verzekeringen en belastingen zelf.

### Wat zijn de nadelen van huren?

- De huur gaat meestal elk jaar omhoog.
- Het huis is eigendom van de verhuurder.
- Omdat het huis niet in uw eigendom is, bouwt u geen vermogen op.
- De uitvoering en indeling van het huis ligt vast. Als huurder mag je niet zomaar zelf iets aan het huis verbouwen of veranderen. Hiervoor gelden regels en voorwaarden die door de verhuurder worden bepaald.

# Uw eigen huurwoning kopen

**Bent u nu huurder van ons en wilt u uw huurwoning kopen? Hieronder leest u welke stappen u moet zetten.**

## **Stap 1: Neem contact op met ons op**

Heeft u interesse om uw huurwoning te kopen? Neem dan contact met ons op om te informeren naar de mogelijkheden. Onze contactgegevens vindt u op de achterkant van deze folder. Wij zorgen voor een goede begeleiding van de verkoop. De verkoopbegeleiding wordt uitgevoerd door een ervaren en erkend makelaarskantoor.

## **Stap 2: Vaststellen van de verkoopprijs van uw woning**

Als wij bereid zijn om de woning aan u te verkopen, dan wordt de woning getaxeerd door een erkend taxateur/makelaar. Hij stelt de waarde en de verkoopprijs van de woning vast. De taxatie wordt gecontroleerd door het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut). Op basis van de taxatiewaarde doet de makelaar u een koopaanbieding.

## **Wat gebeurt er met investeringen die u zelf al in uw huurwoning heeft gedaan?**

Misschien heeft u als huurder zelf al veranderingen aangebracht in uw woning. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe keuken, een badkamer of een dakkapel die u zelf heeft betaald. Met deze investeringen die u zelf heeft gedaan, kan de waarde van uw woning hoger zijn geworden. Daarom worden uw eigen investeringen in de woning apart getaxeerd.

De eventuele waardestijging van uw eigen investeringen wordt buiten de koopsom gehouden. Hierbij is de voorwaarde wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en dat aan alle wettelijke eisen is voldaan. Wij willen u erop wijzen dat de door u geïnvesteerde bedragen in de woning meestal niet leiden tot een waardestijging van de woning voor hetzelfde bedrag.

## **Stap 3: Besluit tot het kopen van de woning**

Heeft u besloten om de woning te kopen? Dan stelt de makelaar een koopovereenkomst op. In de koopovereenkomst staan alle afspraken die u met ons heeft gemaakt. U ontvangt de koopovereenkomst per post. Als de inhoud volgens u goed is, maakt de makelaar een afspraak met u om de koopovereenkomst te ondertekenen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft u nog 3 dagen de tijd om u te bedenken. Daarna is de koop niet meer terug te draaien.

## **Stap 4: Een hypotheek afsluiten**

Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft u ongeveer 6 weken de tijd om uw hypotheek te regelen. Als dit niet lukt, gaat de koop niet door. Een hypotheek is een geldlening die u nodig heeft om de woning te kunnen kopen. U gaat daarvoor naar een bank of hypotheekadviseur.

## **Stap 5: Akte van levering en hypotheek door de notaris**

Na ondertekening van de koopovereenkomst laten wij een notaris de akte van levering opstellen. U heeft daarnaast zelf ook een notaris nodig voor het opstellen van de hypotheekakte. Deze notaris mag u zelf kiezen.

## **Stap 6: De eigendomsoverdracht van de woning**

Afspraken over de datum van de eigendomsoverdracht van de woning staan in de koopovereenkomst. Als het nodig is, wordt de gehele woning en tuin nagemeten door het Kadaster. Deze maten worden door het Kadaster bewaard.





## Een woning kopen van Kennemer Wonen

### Heeft u interesse in een woning van ons?

Heeft u besloten dat u een woning wilt kopen en heeft u interesse in een woning van ons? Neem dan contact met ons op of met de verkopend makelaar. Wij zorgen voor een goede begeleiding van de verkoop. Deze verkoopbegeleiding wordt uitgevoerd door een ervaren en erkend makelaarskantoor.

### Stap 1: Bezichtigen van de woning

Als u heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in een woning, dan nodigt de makelaar u uit om de woning te bezichtigen. Hij kan u alle informatie geven over de woning en u precies vertellen wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning.

### Stap 2: Bieden en onderhandelen

Als u de woning heeft bezichtigd en u bent nog steeds enthousiast, dan kunt u de koopsom bespreken met de makelaar. Bij woningen die wij aanbieden op de vrije markt, kunt u onderhandelen over de prijs. Dit geldt niet voor woningen die wij verkopen met de Koopgarant constructie. Bij Koopgarant staat de koopsom vast. Dit komt omdat de woning verkocht wordt met een korting. Wat Koopgarant precies is, leest u in de folder "Woning kopen van Kennemer Wonen met Koopgarant".

### Stap 3: De koopovereenkomst

Bent u akkoord met de koopsom? Dan stelt de makelaar een koopovereenkomst op. In de koopovereenkomst staan alle afspraken die u met ons heeft gemaakt.

U ontvangt de koopovereenkomst per post en kunt deze dan nog eens goed doorlezen. Als de inhoud volgens u goed is, maakt de makelaar een afspraak met u om de koopovereenkomst te ondertekenen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft u nog 3 dagen de tijd om u te bedenken. Daarna is de koop niet meer terug te draaien.

### Stap 4: Een hypotheek afsluiten

Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft u ongeveer 6 weken de tijd om uw hypotheek te regelen. Als dit niet lukt, gaat de koop niet door. Een hypotheek is een geldlening die u nodig heeft om de woning te kunnen kopen. U gaat daarvoor naar een bank of hypotheekadviseur. Meer informatie over verschillende hypotheekvormen leest u bij het kopje "Financiering van de aankoop van een woning" verder in deze folder.

### Stap 5: Akte van levering en hypotheek door de notaris

Na ondertekening van de koopovereenkomst laten wij een notaris de akte van levering opstellen. U heeft daarnaast zelf ook een notaris nodig voor het opstellen van de hypotheekakte. Deze notaris mag u zelf kiezen.

### Stap 6: De eigendomsoverdracht van de woning

Afspraken over de datum van eigendomsoverdracht van de woning staan in de koopovereenkomst. Voordat de woning in eigendom aan u wordt overgedragen, gaat u samen met de makelaar de woning nog een keer goed bekijken. De makelaar schrijft de meterstanden van gas, water en elektra op. U geeft deze meterstanden zelf door aan de water- en energiebedrijven waar u een contract mee wilt. Als het nodig is, wordt het de woning en tuin nagemeten door het Kadaster. Deze maten worden door het Kadaster bewaard.

## Met welke kosten moet u rekening houden?

### Met welke kosten moet u rekening houden bij de aankoop van een woning?

Naast de koopsom, moet u ook nog rekening houden met extra kosten voor het kopen van een woning. Denk hierbij aan:

- Overdrachtsbelasting. Dit is een percentage van de koopsom die door de overheid wordt vastgesteld.
- Kosten om de hypotheek te regelen. De bank of hypotheekverstrekker rekent kosten voor het afsluiten van de hypotheek. Deze kosten worden meestal afsluitkosten of hypotheekprovisie genoemd.
- Notariskosten.

### Koopt u een bestaande woning?

Dan moet u rekening houden met een bedrag van ongeveer 8 tot 10% van de koopsom aan extra kosten. Deze kosten kunt u (deels) terugkrijgen van de Belastingdienst.

### Koopt u een nieuwbouwwoning?

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning die nog gebouwd moet worden, zijn de kosten wat lager dan bij bestaande woningen. U moet dan rekening houden met een bedrag van ongeveer 4 tot 6% van de koopsom. Deze kosten kunt u (deels) terugkrijgen van de Belastingdienst.

### Met welke extra kosten moet u rekening houden als woningeigenaar?

Als u eenmaal eigenaar bent van een woning, moet u ook rekening houden met andere kosten die u dan krijgt.

U kunt hierbij denken aan extra verzekeringen, eigenaarslasten zoals rioolheffing, onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een bedrag waarover u inkomstenbelasting moet betalen. Dit bedrag wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van uw woning. Bij voormalige huurwoningen die in de verkoop staan, zal de verkopend makelaar deze lasten zoveel mogelijk in de verkoopfolder vermelden.

### Opstellen samenlevingsovereenkomst en/of testament

Wilt u samen met uw partner in de koopwoning gaan wonen en bent u niet getrouwd? Denk dan eens na over het opstellen van een samenlevingsovereenkomst en/of testament. Dan zijn in het geval van overlijden of het verbreken van de relatie de zaken goed geregeld. Dat voorkomt een hoop narigheid.

Een samenlevingsovereenkomst en/of testament kunt u regelen bij een notaris.

### Onderhoud van een koopwoning

Als u een woning koopt, moet u zelf de woning onderhouden. Daarom is het belangrijk om te weten of u in de toekomst kosten aan de woning kunt verwachten. Vaak is het lastig in te schatten of een woning in goede staat verkeert. Voor de aankoop van een bestaande woning kunt u op eigen initiatief de woning bouwkundig laten keuren. Zo weet u waar u aan toe bent.





## Financiering van de aankoop van een woning

### Welke financieringsmogelijkheden zijn er?

Als u eenmaal uw koopwoning gevonden heeft, is het belangrijk dat u de financiering ervan gaat regelen. De meeste mensen hebben hiervoor een hypotheek nodig. Er zijn veel verschillende bedrijven die hypotheekaanbieden en er zijn ook veel verschillende soorten hypotheek. Hoe kunt u nu het beste bepalen welke hypotheekvorm u moet kiezen? Het is belangrijk dat u zich hierover goed laat informeren. De belangrijkste verschillen zitten in het te nemen risico en het wel of niet aflossen van het geleende geldbedrag. Wanneer u niet precies weet welke hypotheek geschikt is voor uw persoonlijke situatie dan kunt u een hypotheekadviseur of diverse vergelijkingswebsites raadplegen. Daar kunt u een hypotheekadvies aanvragen en hypotheek vergelijken. Ons advies is let hierbij op kwaliteitskeurmerken zoals:

- Keurmerk Financiële Dienstverlening
- de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH)
- Stichting Keurmerk Hypotheek Bemiddeling (SKHB)

### Financieren met Nationale Hypotheek Garantie

De NHG is een garantie die u kunt krijgen als u een lening afsluit voor het kopen van een woning, maar ook als u al een eigen woning bezit en deze wilt gaan verbouwen. Dit fonds biedt - onder strikte voorwaarden - de mogelijkheid om garant te staan voor de terugbetaling van het hypotheekbedrag.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor meer informatie kunt u terecht op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### Wat zijn de voordelen van financiering met Nationale Hypotheek Garantie?

Financiering met Nationale Hypotheek Garantie heeft een aantal voordelen. Wij hebben deze voordelen kort voor u op een rij gezet:

- Kunt u uw hypotheek niet meer betalen en bent u gedwongen om uw woning te verkopen? Dan wordt een eventuele restschuld kwijtgescholden als blijkt dat u buiten uw schuld om in de problemen bent gekomen en dat er alles aan gedaan is om de restschuld te beperken.
- U krijgt korting op uw hypotheekrente.
- Als u door werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding of het overlijden van uw partner tijdelijk uw hypotheek niet meer kunt betalen, dan biedt de NHG de Woonlastenfaciliteit. Daarmee heeft u extra tijd om uw betalingsproblemen op te lossen om zo een gedwongen verkoop van uw woning te voorkomen.

### Wilt u meer informatie over het kopen van een woning?

Voor meer informatie over het kopen van een woning kunt u onderstaande websites en/of folders raadplegen:

- [www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl)
- [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)
- [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)
- verkoopfolder van een koopwoning (op te vragen bij de verkopend makelaar)

### Hoe wordt de waarde van de woning bepaald?

Huurwoningen die verkocht worden als de woning vrij komt, worden eerst getaxeerd door een erkend taxateur. Deze taxatiewaarde wordt gecontroleerd door het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut). Na de taxatie en de controle op de taxatie wordt deze taxatiewaarde gebruikt door de verkopend makelaar om de verkoopprijs vast te stellen.

### Wat is de toegevoegde waarde van een NWWI taxatie?

Het NWWI controleert of de taxateur én het taxatierapport voldoen aan strenge kwaliteitseisen. Inmiddels zijn er veel geldverstrekkers die voor de financiering van uw hypotheek een gecontroleerd (gevalideerd) taxatierapport verplicht stellen. Wilt u een hypotheek financieren met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)? Dan is een gecontroleerd (gevalideerd) taxatierapport altijd verplicht.



### Hoe wordt de waarde van de woning bepaald?

Huurwoningen die verkocht worden als de woning vrij komt, worden eerst getaxeerd door een erkend taxateur. Deze taxatiewaarde wordt gecontroleerd door het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut). Na de taxatie en de controle op de taxatie wordt deze taxatiewaarde gebruikt door de verkopend makelaar om de verkoopprijs vast te stellen.

### Wat is de toegevoegde waarde van een NWWI taxatie?

Het NWWI controleert of de taxateur én het taxatierapport voldoen aan strenge kwaliteitseisen. Inmiddels zijn er veel geldverstrekkers die voor de financiering van uw hypotheek een gecontroleerd (gevalideerd) taxatierapport verplicht stellen. Wilt u een hypotheek financieren met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)? Dan is een gecontroleerd (gevalideerd) taxatierapport altijd verplicht.

### Hoe komt u in aanmerking voor een koopwoning?

Heeft u interesse om een woning te kopen? Neem dan contact op met ons op of met de verkopend makelaar. Dit kunt u op de volgende manieren doen:

- U kunt contact met ons opnemen door te bellen naar telefoonnummer: 072 8 222 888.
- U kunt een e-mail sturen naar: [info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl).
- U kunt langskomen op ons kantoor aan de Schuine Hondsboschelaan 45 in Heiloo.

- U kunt een brief sturen naar:

**Kennemer Wonen**  
**T.a.v. wijkconsulent**  
**verkoop**  
**Postbus 284**  
**1850 AG Heiloo**

Als u contact met ons opneemt, zullen wij u in contact brengen met de makelaar die de woning voor ons verkoopt. Wij zorgen voor een goede begeleiding door een ervaren makelaarskantoor.



Schuine Hondsboschelaan 45  
1851 HN Heiloo  
Postbus 284  
1850 AG Heiloo  
(072) 8 222 888

Geopend: maandag t/m vrijdag  
van 08.30 uur - 17.00 uur  
[info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl)  
[www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl)  
KvK 37030589

**KENNEMER**  
**WONEN**