

VrijeKeuzeWonen

Bij VrijeKeuzeWonen heeft de woningzoekende de keuze om de woning die beschikbaar komt, te huren of met Koopgarant te kopen. Huren of Koopgarant hangt af van het huishoudinkomen en de woonwens van de kandidaat. KleurrijkWonen start in oktober 2011 met VrijeKeuzeWonen.

ALGEMEEN

Wat is een VrijeKeuzeWoning?

Dat is een woning die je kunt huren of met korting kunt kopen. Huren of sociale koop (Koopgarant) hangt af van het huishoudinkomen en de woonwens van de kandidaat.

Waarom biedt KleurrijkWonen VrijeKeuzeWonen aan?

Om een grote groep huishoudens met een middeninkomen te helpen betaalbaar te wonen en huiseigenaar te worden onder aantrekkelijke voorwaarden.

Waar wordt VrijeKeuzeWonen geadverteerd?

Via Woongaard, op de website van KleurrijkWonen en in Het Kontakt editie Leerdam en Alblasserwaard.

VOORWAARDEN / SPELREGELS

Hoe kom ik in aanmerking voor een VrijeKeuzeWoning?

Voorwaarde is dat u als woningzoekende staat ingeschreven. Een andere voorwaarde is dat uw inkomen passend is. De inkomenseisen staan bij de advertenties vermeld.

Wanneer kom ik niet in aanmerking voor een VrijeKeuzeWoning?

- Als u niet ingeschreven staat als woningzoekende.
- Als u minderjarig bent.
- Als uw huishoudinkomen hoger is dan de inkomenscriteria van betreffende woning.
- Als uw huishoudinkomen hoger is dan € 50.000,- per jaar.
-

Hoe verloopt de toewijzing van de VrijeKeuzeWoning?

Als u in aanmerking komt voor een van de woningen, dan wordt u uitgenodigd voor een intakegesprek.

Moet ik zelf een aankoopmakelaar inschakelen bij het kopen van mijn woning via KleurrijkWonen?

Nee, dat hoeft niet. Koopgarant is anders dan de commerciële vrije verkoopmarkt. De verkoopmakelaar van KleurrijkWonen begeleidt u in het Koopgaranttraject.

Ben ik verplicht zelf in de woning te wonen?

Ja, u moet zelf in de woning wonen. We willen voorkomen dat de woningen die we verhuren of verkopen, verkeerd worden gebruikt. U mag daarom de woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Er zijn uitzonderingsgevallen, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daar bij KleurrijkWonen wel toestemming voor vragen.

Kan ik als huiseigenaar mijn VrijeKeuzeWoning weer gaan huren?

Dat kan. Wij stellen dan een huurprijs vast en kijken of u voldoet aan de inkomensvoorwaarden die gelden voor verhuur. Zelf aangebrachte voorzieningen worden verrekend in de nieuwe huurprijs.

KOOPGARANT

Wat is Koopgarant?

Dat is kopen met korting op de taxatiewaarde. Dit maakt dat voor veel mensen het kopen van een woning binnen hun bereik komt te liggen. De maandlasten liggen namelijk lager door de lagere aankoopprijs. Ook bent u bij een Koopgarantwoning verzekerd van verkoop van de woning binnen 3 maanden, door de woning terug te verkopen aan KleurrijkWonen.

Hoelang duurt een informatiegesprek met de verkoopmakelaar van KleurrijkWonen als ik alles wil weten over Kopen met Korting (Koopgarant)?

Ongeveer 1 uur. Wij adviseren u om zich vrijblijvend en informatief te laten voorlichten.

Waarom verkoopt KleurrijkWonen de woning met Koopgarant?

Door de terugkoopplicht kan KleurrijkWonen de woning altijd opnieuw voor sociale huisvestingsdoeleinden blijven gebruiken.

Hoeveel mag een Koopgarant koper financieren?

Koopgarant stelt eisen aan de maximale financiering. Een koper mag maximaal financieren: Koopsom (v.o.n. of kosten koper) + 12% (bestaande bouw) van de koopsom aan bijkomende kosten + 10% van de koopsom voor verbetering (bestaande bouw).

Bij Koopgarant wordt bij verkoop de winst of een eventueel verlies met KleurrijkWonen gedeeld. Hoe gaat dat precies in z'n werk?

De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie door een onafhankelijke taxateur. Daarbij vormt de marktwaarde bij aankoop de basis. Is uw woning in waarde gestegen, dan delen we de winst. Is de waarde gedaald, dan wordt de helft van dit verlies in mindering gebracht op de verkoopprijs. KleurrijkWonen deelt niet mee in de waarde stijging van zelf aangebrachte woningverbeteringen. Die is voor 100% van u.

Doet KleurrijkWonen na aankoop nog steeds het onderhoud aan mijn woning?

Nee. Wel kunt u –als u dat wenst- bij planmatig onderhoud door KleurrijkWonen in uw wijk/straat zelf contact opnemen en afspraken maken met de uitvoerende aannemer.

FINANCIEEL

Geldt er voor kopen een andere maximale inkomenseis dan voor huren?

Ja. De sociale huurwoningen zijn voor de huishoudens met een huishoudinkomen tot € 39.000,-. Koopgarant kan met een huishoudinkomen tot maximaal € 50.000,-.

Hoe weet ik voor welke huurprijs ik een woning kan huren?

In dit overzicht leest u welke huurprijscategorie bij uw financiële situatie hoort:

Huurprijs tot maximaal € 554,76	Jaarinkomen mag niet hoger zijn dan € 33.614,-
Huurprijs tot maximaal € 652,52	Jaarinkomen mag niet hoger zijn dan € 39.000,-
Huurprijs vanaf € 652,52	Jaarinkomen vanaf € 39.000,-

Hoe weet ik voor welke korting ik in aanmerking kom?

Is uw huishoudinkomen lager dan € 33.614

keuze tussen 25 en 35% korting

Ligt uw huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 50.000

25% korting

Verdiert u meer dan € 50.000

U komt niet in aanmerking voor een Koopgarantwoning

Ik weet eigenlijk niet precies wat het huishoudinkomen van mijn huishouden is. Helpt KleurrijkWonen mij hierbij?

Ja. Wanneer u hebt gereageerd op een woning en op de eerste plaats staat, dan wordt u uitgenodigd voor een intakegesprek. In de uitnodigingsbrief staat precies welke papieren u mee moet nemen. Tijdens het gesprek berekenen we uw verzamelinkomen en informeren wij u over uw mogelijkheden. *Tip: Als u uw precieze hypotheekmogelijkheden wilt weten, dan dient u zelf een afspraak te maken met een hypotheekverstrekker.*

Als mijn huishoudinkomen hoger is dan € 50.000,- per jaar, kom ik dan in aanmerking voor een VrijeKeuzeWoning?

Nee. VrijeKeuzeWonen geldt bij sociale huur voor huishoudens tot maximaal € 39.000,- per jaar en voor Koopgarant tot maximaal € 50.000,- per jaar

U kunt wel in aanmerking komen voor vrije verhuur en vrije verkoop via KleurrijkWonen. U kunt onze website (kleurrijkwonen.nl) bekijken of contact opnemen met ons kantoor voor informatie op maat.

Hoe wordt de koopprijs van de VrijeKeuzeWoning bepaald?

De taxatiewaarde van de woning is bij Koopgarant gelijk aan de verkoopwaarde. Dat is dus gunstig voor de kandidaat! De waarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur. De prijs is onder andere afhankelijk van de ligging, het type woning en de onderhoudstoestand van de woning. De taxatiewaarde minus de korting (25% of 35%) is de Koopgarantprijs. De kosten koper komt op de Koopgarant prijs en zijn voor rekening voor de koper.

Is de prijs inclusief de waarde van de grond omdat deze in erfpacht wordt uitgegeven?

Ja, de taxatieprijs is inclusief de waarde van de grond. Dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven heeft geen invloed op de waarde van de grond of de waarde van de woning.

Wat is erfpacht?

De grond bij een Koopgarant woning wordt altijd verkocht op basis van een eeuwigdurende afkoop van de erfpacht. Er is geen canon verschuldigd. In de erfpachtvoorwaarden zijn de afspraken opgenomen over o.a. het terugkopen van de woning en de prijsgaranties. De erfpachtvoorwaarden betekenen alleen maar dat koper en verkoper over en weer verplichtingen hebben. We gebruiken ze om de bijzondere Koopgarant voorwaarden juridisch goed vast te leggen. Voor een Koopgarant woning betekent dit voornamelijk dat we verplicht zijn de woning van u terug te kopen. U kunt de woning zonder onze toestemming niet aan derden verkopen.

Wat is NHG?

NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie en wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het waarborgfonds staat garant voor terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker indien u (buiten uw schuld) in de problemen komt.

Waarom stelt KleurrijkWonen Nationale Hypotheek Garantie verplicht?

Omdat KleurrijkWonen er belang bij heeft dat u door uw hypotheek financieel niet in de problemen komt, bent u bij Koopgarant verplicht om de woning met Nationale Hypotheek Garantie te financieren. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl

Waaruit bestaat de inkomensberekening?

Om uw bruto jaar(huishoud)inkomen correct te kunnen berekenen, neemt u drie recente loonstroken, een ib-60 formulier en een werkgeversverklaring mee. Het gaat om uw inkomen en dat van uw partner. Heeft uw partner geen inkomen dan vragen wij toch het IB 60 formulier om te kunnen controleren dat er geen inkomen is.

Welke kortingspercentages gelden er bij Koopgarant?

Afhankelijk van het inkomen geldt een korting van 25% of 35%.

Hoe gaat de waardeverdeling (winst of verlies) in zijn werk als ik de VrijeKeuzeWoning aan KleurrijkWonen terug verkoop?

Als u de woning met 25 % korting heeft aangekocht, dan komt 60% van de waardeontwikkeling ten goede aan de huiseigenaar.

Als u de woning met 35% korting heeft aangekocht, dan komt 50% van de waardeontwikkeling ten goede aan de huiseigenaar.

Let wel dat meer- of minderwaarde van de woning, die ontstaan is door veranderingen die de bewoner zelf heeft aangebracht, voor 100% voor de huiseigenaar zelf zijn.

Moet ik ook een opstalverzekering afsluiten?

Zolang u de woning huurt, regelen wij de opstalverzekering voor de dekking van schade aan een woonhuis, inclusief onroerende goederen die daarbij horen. Wanneer u de woning gaat aankopen, dan bent u vanaf het moment van overdracht verplicht om naast uw inboedelverzekering ook een opstalverzekering geregeld hebben.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper (afkorting **k.k.**) is een vakterm uit de wereld van vastgoed en makelaardij. Bij gebruik in advertenties wordt bedoeld dat alle kosten die gemoeid zijn met de koop van een onroerende zaak door de koper worden betaald. Belangrijk onderdeel van kosten koper is de overdrachtsbelasting. Die was tot juni 2011 6 procent en is tot juni 2012 verlaagd naar 2 procent. Ruwweg bedragen de totale kosten koper ongeveer 3 tot 6 procent van de koopsom. Als een bestaand huis te koop wordt aangeboden, staat vaak deze afkorting achter de vraagprijs. Het tegenovergestelde van *kosten koper* is vrij op naam. V.O.N. is uitsluitend van toepassing op nieuwbouwwoningen.

Hoe kom ik te weten wat mijn maximaal te lenen hypotheekbedrag is?

Sommige mensen nemen het sommetje van het jaarinkomen maal 4. Dat is echter niet betrouwbaar. Beter is het om contact op te nemen met uw bank voor uw hypotheekmogelijkheden.