

# Uw huurwoning kopen (Eengezinswoning)

Algemene informatiebrochure



# Vijf redenen om nu te kopen!

## 1. De hypotheekrente is momenteel gunstig

De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek nu relatief goedkoop.

## 2. De huizenprijzen zijn realistischer geworden

De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekent dat de koopsom van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald en daardoor hoger lag dan de werkelijke waarde. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.

## 3. Extra voordelen voor het kopen van uw eigen huurwoning

Als koper van uw huidige huurwoning heeft u een aantal voordelen ten opzichte van andere kopers. Zo krijgt u een aantrekkelijke korting indien u uw woning koopt. Maar denk ook aan praktische zaken: geen gesleep met verhuisdozen, geen geklus en u kent de buurt al!

## 4. Starterslening dit jaar nog van kracht

De starterslening is een aanvullende lening op een hypotheek, bedoeld voor iedereen die voor het eerst een woning koopt in de gemeente Utrecht, maar niet genoeg inkomen heeft om de financiering rond te krijgen. De starterslening stelt u in staat nèt iets meer financiering te krijgen (max. € 30.000,-) dan u bij uw inkomen bij de bank onder Nationale Hypotheekgarantie (NHG) kunt aantrekken. De starterslening is daarmee een steuntje in de rug voor de startende koper op de Utrechtse huizenmarkt. Voor een starterslening geldt een limiet van € 220.000,- voor de verkoopprijs.

## 5. Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht

Bij een eeuwigdurende afkoop van de erfpacht heeft Bo-Ex een bedrag betaald om de erfpacht voor eeuwig af te kopen. Bij erfpacht bent u als eigenaar van de woning of het appartementsrecht nooit werkelijke eigenaar van de grond. In uw geval is de eigenaar van de grond, de Gemeente Utrecht. Omdat Bo-Ex de erfpacht voor eeuwigdurend heeft afgekocht, mag de eigenaar geen periodieke canon (vergoeding voor de erfpacht) in rekening brengen. Er is dus vrijwel geen verschil met een woning op eigen grond.

### Andere voordelen zijn:

- **Met een koophuis bouwt u eigen vermogen op. Als de waarde van de woning stijgt profiteert u hier dus van.**
- **U kunt uw huis naar eigen wens aanpassen (met bijv. een dakkapel), zonder dat u hiervoor toestemming van de verhuurder nodig heeft. Op deze manier kunt u uw woning zelf in waarde laten stijgen.**
- **U heeft geen last van de stijgende huurprijzen.**
- **Wanneer u uw huurwoning koopt, kent u de buurt waar u in woont al.**
- **Bij het kopen van uw huurwoning kunt u beter inschatten of de woning de investering waard is, dan wanneer u een andere woning koopt.**
- **Met het kopen van uw huurwoning heeft u geen verhuiskosten.**

# Inhoudsopgave

Inleiding	4
Het aanbod	5
Verkoopprocedure	6
Koopovereenkomst	7
Financiën	8
Jaarlijkse lasten	10
De overdracht	11

*Wonen begint bij mensen*



# Inleiding

## **Uw huurwoning kopen**

Bo-Ex biedt u de mogelijkheid om uw 'eigen' huurwoning te kopen. Het koopproces verloopt dan in grote lijnen hetzelfde als bij een 'gewoon' koophuis. De verschillen zitten in de details. Wij helpen u graag op weg. In deze brochure vindt u alle informatie over de verkoopprocedure.

## **Hoe nu verder**

Met deze informatiebrochure verwachten wij een hoop vragen meteen te beantwoorden. De volgende stap: of u wel of niet wilt kopen is aan u.

## **Verkoop via de makelaar**

Uw huurwoning is aangewezen als mogelijke koopwoning. Alle woningen worden met tussenkomst van een verkopend makelaar verkocht. Achterin deze brochure staan de contactgegevens van de verkopende makelaars, waar u terecht kunt voor meer informatie. U kunt altijd een vrijblijvende afspraak maken met deze makelaars. Heeft u via onze website aangegeven interesse te hebben, dan neemt de verkopend makelaar automatisch contact met u op. In gezamenlijk overleg zal een taxateur uw woning komen taxeren. De taxateur zal de huidige verkoopprijs van uw woning vaststellen. Op basis hiervan ontvangt u van de verkopend makelaar een scherpe aanbieding. De kosten voor de taxatie zijn voor Bo-Ex.

## **Later kopen**

Maakt u nu geen gebruik van de mogelijkheid om uw huurwoning te kopen, maar heeft u hier op een later moment alsnog interesse in? Dan kunt u op dat moment contact opnemen met Bo-Ex. Er zal dan opnieuw een taxatie plaatsvinden. De kosten voor deze taxatie komen dan voor uw rekening.

## **Blijven huren**

Als u geen gebruik maakt van de aanbieding, blijft uw huurovereenkomst van kracht. Mocht u het huurcontract opzeggen en de woning verlaten, dan zal deze alsnog in de verkoop gaan.



# Het aanbod

## Verkoopprijs vaststellen

Uw woning wordt aangeboden tegen een vaste prijs, kosten koper (k.k.). U krijgt de woning aangeboden in de huidige staat. Bij het vaststellen van de verkoopprijs worden eventuele verbeteringen die u zelf heeft aangebracht uiteraard niet meegenomen. Daarnaast zijn van invloed de grootte van de woning en het perceel, de bouwaard, de ligging/woonomgeving, en materiaalkeuze, de (zon)ligging en de staat van onderhoud. De kosten voor het vaststellen van de koopsom zijn voor rekening van Bo-Ex. Wij bieden u de woning éénmalig aan. Op basis van de woningtaxatie door de taxateur wordt de prijs van uw woning bepaald.

## Kosten koper (k.k.)

De woningen worden 'kosten koper' verkocht. Dat betekent dat u naast de koopsom nog een aantal andere kosten moet voldoen. Deze kosten zijn:

- 2% overdrachtsbelasting over de koopprijs
- kadastrale kosten van inschrijving
- nameetkosten perceel door het kadaster
- notariskosten voor de akte van levering
- notariskosten voor de akte van hypotheek\*
- advies- en bemiddelingskosten Hypotheekadviseur\*
- kosten taxatierapport ten behoeve van hypotheek\*

## En indien van toepassing:

- Kosten Nationale Hypotheekgarantie (NHG)\*
- Afsluitingskosten Starterslening van de gemeente\*
- Notariskosten voor de akte van hypotheek voor de Starterslening\*

## Onderzoekplicht

Iedereen die een woning koopt heeft een onderzoekplicht: de koper zal zich, al dan niet met behulp van een bouwkundige, goed op de hoogte moeten stellen van de bouwkundige staat waarin de woning verkeert. Of u dit doet, is echter geheel aan u. De kosten voor een bouwkundig rapport komen geheel voor uw rekening.

## Voorwaarden

- Alleen u als huurder kunt de huurwoning aankopen.
- U moet minimaal na aankoop twee jaar in de woning blijven wonen.

## Energielabel

Uw woning heeft een energielabel, dit wordt meegeleverd bij verkoop. Het energielabel is woning gebonden en geeft, op basis van een berekening, informatie over de hoeveelheid energie die bij gemiddeld gebruik van die woning nodig is. Het betreft woning gebonden energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling.

\* Deze kosten zijn éénmalig aftrekbaar van de Inkomstenbelasting waardoor u een gedeelte terugontvangt via uw Belastingaangifte.



*Wonen begint bij mensen*

## Verkoopprocedure

### **Begeleiding makelaar**

Bo-Ex wijst per complex een verkopend makelaar aan. Deze makelaar zal de aankoop van uw woning namens ons begeleiden. U kunt voor de aankoop van uw woning ook een aankoop makelaar raadplegen. De kosten hiervoor komen voor uw rekening. Aarzel ook vooral niet om bij vragen en onduidelijkheden contact op te nemen met de verkopend makelaar.

### **Hoe meld ik mij aan als kandidaat-koper?**

Via de Bo-Ex site [www.boex.nl](http://www.boex.nl) treft u de contactgegevens van de verkopende makelaar aan op complexniveau. U kunt rechtstreeks contact opnemen met de makelaar die voor uw complex is aangewezen. Heeft u het interesseformulier op de website ingevuld, dan neemt de makelaar contact met u op. De makelaar zal met u een eerste intakegesprek houden en in overleg met u een afspraak maken voor een waardebeoordeling van de woning.

### **Aanbieding**

Zodra de waarde van uw woning bekend is, krijgt u van de verkopend makelaar een aanbieding. Dit is een aanbieding met een extra korting voor u als zittende huurder. Deze aanbieding/verkoopprijs is een vaste prijs en dus niet onderhandelbaar. Deze aanbieding is twaalf weken geldig vanaf het moment van aanbieding. Als u akkoord gaat met de aanbieding, wordt de koopovereenkomst voor u opgemaakt. Hiermee zijn de algemene bepalingen en rechten en plichten van kracht die gelden voor alle kopers van een woning. Als u geen gebruik maakt van de aanbieding dan blijft uw huurovereenkomst onveranderd van kracht.

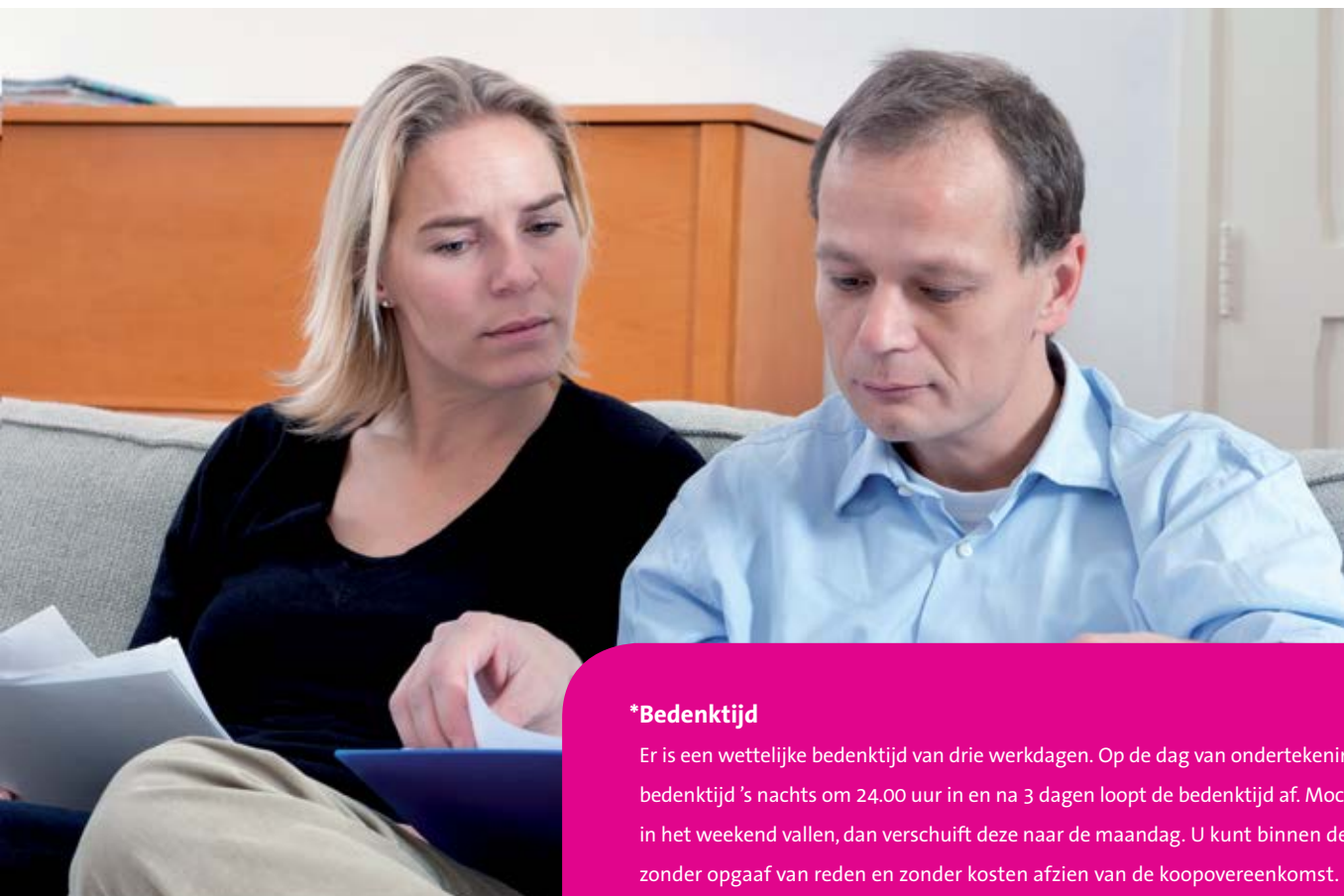
# Koopovereenkomst

Als u besluit uw woning te kopen wordt de koopovereenkomst opgemaakt en wordt deze, samen met alle benodigde stukken in kopie, per mail of per aangetekende post aan u verzonden. Eerst wordt de koopovereenkomst door Bo-Ex getekend, daarna wordt er door de verkopend makelaar een afspraak met u gemaakt voor uw ondertekening. De makelaar loopt dan punt voor punt de koopovereenkomst met u door en als u het eens bent met alle genoemde voorwaarden wordt u gevraagd de overeenkomst te ondertekenen. U krijgt dan meteen een kopie mee voor uw eigen administratie en een kopie om de financiering mee aan te kunnen vragen. Op dat moment krijgt u nog een wettelijke bedenktijd\* van drie werkdagen. In de koopovereenkomst wordt de ontbindende voorwaarde opgenomen waarmee, wanneer u de door u gewenste hypotheek binnen acht weken na mondelinge overeenstemming niet kunt krijgen, de overeenkomst wordt ontbonden. Een verlenging van de hypotheekaanvraag periode is in overleg mogelijk.

## Notariële overdracht

Bij de notaris vindt de officiële overdracht van de woning plaats. Een notaris is gemachtigd de uiteindelijke koopakte te laten passeren.

Als de financiering rond is en de hypotheekstukken bij onze vaste notaris Hermans & Schuttevaer liggen, wordt er met u een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van de akte van levering en de hypotheekakte op het notariskantoor aan de Maliebaan in Utrecht. Vooraf krijgt u ter controle de concept-akte thuisgestuurd.



### \*Bedenktijd

Er is een wettelijke bedenktijd van drie werkdagen. Op de dag van ondertekening gaat de bedenktijd 's nachts om 24.00 uur in en na 3 dagen loopt de bedenktijd af. Mocht de derde dag in het weekend vallen, dan verschuift deze naar de maandag. U kunt binnen deze bedenktijd zonder opgave van redenen en zonder kosten afzien van de koopovereenkomst. Dit doet u bij de verkopende makelaar.

# Financiën

## Koopsom en eigendomsoverdracht

De koopsom moet voldaan zijn op het moment dat de eigendomsoverdracht (ondertekenen van de akte van levering) bij de notaris een feit is. Naast de koopsom zullen, eveneens bij de eigendomsoverdracht de kosten die voor uw eigen rekening komen, zoals gemeld bij punt 'kosten koper', moeten worden voldaan.

## Hypotheek

Omdat de financiering van uw huis een belangrijke financiële beslissing is, is het belangrijk hierbij een deskundig (onafhankelijk) adviseur in te schakelen. In een adviesgesprek met een hypotheekadviseur wordt uw persoonlijke situatie belicht en zullen uw wensen en persoonlijke omstandigheden worden meegenomen.

De hypotheekverstrekker wil allerlei bewijsstukken van u hebben. Denk daarbij bijvoorbeeld aan:

- Kopie identiteitsbewijs/bewijzen
- Werkgeversverklaringen
- Kopie loonstroken en jaaroverzichten
- Taxatierapport
- Kopie van de koopovereenkomst







## De Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG), is de garantie die je kunt krijgen wanneer je een hypotheek afsluit voor het kopen van een woning. Deze garantie wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Het kan voorkomen dat je in situaties terechtkomt, die het onmogelijk maken je hypotheekschuld af te lossen. Hierbij kun je denken aan arbeidsongeschiktheid of echtscheiding. Middels NHG staat het Waarborgfonds *garant voor de terugbetaling* van je hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. In sommige gevallen kan het Waarborgfonds de restschuld zelfs kwijtschelden. Dit kan echter alleen wanneer je er zelf alles aan gedaan hebt de schuld af te betalen.

### De voordelen van de Nationale Hypotheek Garantie

- Met de NHG betaalt u een lagere hypotheekrente.
- In enkele gevallen kan het Waarborgfonds de restantschuld bij gedwongen verkoop kwijtschelden. Dit is alleen mogelijk als u aan kunt tonen er alles aan gedaan te hebben om de schuld zoveel mogelijk te beperken. Bovendien treedt het Waarborgfonds alleen op indien u buiten uw schuld in een probleemsituatie bent gekomen.
- Met de NHG ben u er zeker van dat u nooit te veel leent. De reden hiervoor is dat NHG alleen mogelijk is als u voldoet aan bepaalde inkomensnormen.
- Alle kosten die u moet maken om NHG te verkrijgen, zijn fiscaal aftrekbaar.
- U hoeft *geen eigen geld* in te brengen. Met NHG kun je naast de kosten voor de aankoop van de woning ook overige kosten meefinancieren. Hierbij kun je denken aan de kosten voor de makelaar, de notaris of de kosten voor een verbouwing.

### Nationale Hypotheek Garantie afsluiten

Via iedere geldverstrekker en/of hypotheekadviseur kunt u NHG afsluiten. De aanvraag wordt tegelijk met de aanvraag voor een hypotheek bij de betreffende geldverstrekker ingediend. U hoeft hier zelf verder niets voor te doen.

### Voorwaarden

Om een Nationale Hypotheek Garantie voor je woning af te sluiten, is er een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Kijk voor meer informatie op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)



## De starterslening

De starterslening is een aanvullende lening op een hypotheek, bedoeld voor iedereen die voor het eerst een woning koopt in de gemeente Utrecht, maar niet genoeg inkomen heeft om de financiering rond te krijgen. De starterslening stelt u in staat nèt iets meer financiering te krijgen (max. € 30.000,-) dan u bij uw inkomen bij de bank onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kunt aantrekken. De starterslening is daarmee een steuntje in de rug voor de startende koper op de Utrechtse huizenmarkt. Op de starterslening zit een limiet van € 220.000,- op de verkoopprijs.

De starterslening heeft een looptijd van dertig jaar. Afhankelijk van uw inkomen bedraagt de starterslening in Utrecht minimaal € 3.000,- en maximaal € 30.000,-. De starterslening is nooit meer dan 20% van het bedrag dat u leent voor het kopen van de woning. Voor de rest van de financieringsbehoefte sluit u een hypotheek af bij de bank van uw keuze (onder NHG). Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

Voor de starterslening betaalt u de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Ná 3 jaar gaat de starterslening in en gaat u rente en aflossing betalen, tenzij uw inkomen na drie jaar dit niet toelaat. In dat geval vraagt u bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) een nieuwe draagkrachttoets aan. U gaat dus pas betalen voor de starterslening indien uw inkomen dit ook toelaat.

## Jaarlijkse lasten

Naast de lasten van de hypotheek zijn er nog andere jaarlijks terugkerende kosten waarmee een huiseigenaar rekening moet houden.

### **Wet Waardering Onroerende Zaak belasting-WOZ (OZB)**

Als huurder van uw woning ontvangt u al jaarlijks een aanslag van de belasting, het gebruikersgedeelte. Als u een woning koopt dan komt hier het eigenaarsdeel bij.

### **Rioolheffing**

U betaalt rioolheffing als eigenaar van een woning of bedrijfspand. U betaalt deze belasting voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

### **Waterschapsbelasting**

Ieder jaar betaalt u waterschapsbelasting. Dit betaalt u aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap zorgt ervoor dat afvalwater wordt gezuiverd, de dijken worden onderhouden en het waterpeil wordt geregeld. De WOZ-waarde van uw woning dient als basis voor het tarief dat u aan het Hoogheemraadschap betaalt.

### **Verzekeringen**

Een hypotheekverstrekker verlangt vaak dat u een levensverzekering en opstalverzekering afsluit voor uw woning.

Dit is een verzekering die uitkeert als er bijvoorbeeld glasschade is en de woning hersteld of herbouwd moet worden na brand of een andere calamiteit. Ook is het aan te raden om nog eens goed naar uw inboedelverzekering te kijken.

### **Onderhoud**

Als eigenaar zult u zelf de lasten van het onderhoud aan de woning moeten dragen. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan schilderwerk binnen en buiten en aan het vervangen van een cv-ketel. Het is verstandig hiervoor jaarlijks een geldbedrag opzij te zetten.

### **Financiële afrekening van de huurperiode**

Ten behoeve van de notariële overdracht, maakt Bo-Ex een eindafrekening voor de huur en eventuele service- of stookkosten.

Zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, komt uw huurovereenkomst te vervallen.

U ontvangt hier uiteraard een bevestiging van. U betaalt dus huur tot de dag van overdracht.

De door u eventueel te veel of te weinig betaalde huur wordt verrekend.

## **De overdracht**

### **Een notaris**

De eigendomsoverdracht van uw woning is pas compleet afgerond nadat de akte van levering is ingeschreven in het Kadaster en het openbare register. De notaris is bij de wet als enige onafhankelijke aangewezen om de akte van levering op te stellen en in zijn naar aanwezigheid door zowel de koper als de verkoper de akte te laten ondertekenen. Dit geldt ook voor uw hypotheekakte.

Daarnaast moet hij ervoor zorgen dat de akte van levering en hypotheekakte worden ingeschreven bij genoemde instanties.

### **Notaris keuze**

Normaal is de koper van de woning vrij in de keuze van de notaris. Door het bijzondere karakter van de transactie tussen Bo-Ex en huurder is dit niet mogelijk en is er gekozen voor een vaste notaris: 'Hermans & Schuttevaer' te Utrecht. U bent verplicht om uw woning via deze notaris aan te kopen. Deze notaris geeft u als huurder van de woning korting op zijn normale tarieven, zowel voor het opmaken van de aktes als voor een eventueel samenlevingsovereenkomst of testament.

### **Kadaster**

De oppervlakte van de bij de woning behorende grond wordt, in geval van een eengezinswoning, door het Kadaster voor iedere woning afzonderlijk ingemeten en vastgesteld. Bo-Ex heeft de kadastrale grenzen voorlopig vastgelegd bij het Kadaster. Het perceel waarop de woning staat heeft daardoor een eigen kadastraal nummer en de grootte is bepaald. Na de overdracht volgt een verificatiemeting door het Kadaster. De kosten van de verificatiemeting zijn voor rekening van de koper.

# Interesse?

Heeft u na het lezen van de brochure interesse in het kopen van uw huurwoning?

Dan kunt u met de onderstaande makelaars contact opnemen.

## Makelaars

### Lauteslager Makelaars BV

Catherijnesingel 100, 3511 GV Utrecht

Telefoon 030 – 231 51 86

Contactpersonen: de heer J. Vrijhof en de heer R. Dunning



Lauteslager makelaars bv  
Sinds 1850

### Waltmann Makelaars

Maliesingel 18, 3581 BE Utrecht

Telefoon 030 – 231 30 35

Contactpersonen: de heer W. Bentum en de heer Y. Hanasbei



### Ludenhoff Groep

Biltstraat 445, 3572 AW Utrecht

Telefoon 030 – 236 84 84

Contactpersoon: mevrouw M. Heutink en de heer R. Kok



MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

## Notaris

### Hermans & Schuttevaer Notarissen

Mailiebaan 81, 3581 CG Utrecht

Telefoon 030 – 233 66 56

Contactpersoon: mevrouw M.H.C. Hemmer

Hermans  Schuttevaer  
notarissen

### Bo-Ex

J.C. Maylaan 18, 3526 GV Utrecht

Telefoon 030 – 282 79 11

Contactpersoon: mevrouw M. de Jong

