



talis

een
eigen
huis



kopen met zekerheid
voor nu én later

Inhoud

Uw koopwoning dichterbij	3
Betaalbaar en minder risico	5
U bent eigenaar	7
Kiezen voor een eigen huis	9
Waar kunt u op rekenen?	11



Een eigen huis kopen roept belangrijke vragen op. Zoals: 'Kan ik het wel betalen?' Of: 'Krijg ik mijn huis ooit wel weer verkocht?' Met 'Een eigen huis' wil woningcorporatie Talis kopers op de huizenmarkt een steun in de rug bieden.

Met dit initiatief van Talis komen goede en betaalbare woningen in Wijchen en Nijmegen binnen bereik voor mensen die de stap van een huur- naar een koopwoning niet zomaar zetten. Doordat Talis een deel van haar huurwoningen verkoopt, ontstaat er in wijken een aantrekkelijke mix van huur en koop. Dankzij de gunstige voorwaarden van Koopgarant komt het kopen van een woning dichterbij. Voor u is dit een kans om huiseigenaar te worden!



De voordelen van Koopgarant in het kort

- **Lagere maandlasten**
U koopt de woning van Talis voor een bedrag dat tot 25% lager ligt dan de normale verkoopprijs.
- **Garantie op terugkoop**
Talis koopt gegarandeerd uw woning terug als u in de toekomst wilt verhuizen.
- **Minder risico bij waardedaling**
Als u het huis verkoopt en de waarde is onverhoopt gedaald, dan deelt Talis het verlies met u. Bij winst deelt u ook met Talis.
- **Volledig eigendom**
U bent 100% eigenaar. U beslist zelf over verbouwingen zoals een nieuwe badkamer of een dakkapel.

Betaalbaar en minder risico

U wilde altijd al uw eigen huis kopen, maar u zag op tegen hoge maandlasten? Koopgarant maakt een woning betaalbaar. Bovendien loopt u minder risico's. Die zekerheid scheelt u een hoop zorgen.

Lagere maandlasten

Met Koopgarant koopt u de woning voor een prijs die flink lager ligt dan de marktwaarde. Het bedrag dat u aan Talis betaalt ligt tot 25% onder de normale verkoopprijs. De korting kan het verschil maken of u wel of niet kunt kopen. Bij Koopgarant ligt de eis aan het inkomen om een hypotheek te krijgen lager. Omdat u minder hypotheek nodig heeft, betaalt u maandelijks ook lagere lasten. Het kan best zijn dat de maandlasten van een koopwoning dankzij Koopgarant niet veel hoger zijn dan de maandlasten van een huurhuis.

Terugkoopgarantie

Stel dat u met Koopgarant de woning koopt van Talis, en u besluit na verloop van tijd weer te verhuizen. Dan zult u uw huis weer moeten verkopen. Hierover hoeft u niet wakker te liggen, dankzij de terugkoopgarantie die Koopgarant biedt. Talis neemt gegarandeerd de woning van u over. U hoeft ons dan alleen een aangetekende brief te sturen. Wij zorgen verder voor de rest: het taxeren van de woning, het opstellen van een contract voor terugkoop en het regelen van de notaris. Dit alles in hooguit drie maanden.

Winst en verlies delen

De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie, opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Daarvoor vormt de prijs die u destijds voor de woning hebt betaald de basis. Als de waarde van de woning is gestegen, krijgt u minimaal 50% van deze waardeverhoging, afhankelijk van het kortingspercentage. Mocht de waarde gedaald zijn, dan delen we op dezelfde manier de waardedaling. Wel zo eerlijk. Met Koopgarant loopt u dus minder risico als de woning in waarde daalt.

Eerlijke prijs

Deskundigen van Vereniging Eigen Huis en de rijksoverheid hebben berekend wat een redelijke verdeling is tussen de korting bij aanschaf en de waardedeling bij verkoop. U betaalt dus een eerlijke prijs.

Kortingspercentage bij aankoop	Uw waardeandaal in marktwaardeontwikkeling
10 %	80 %
15 %	70 %
20 %	60 %
25 %	50 %



*'Nooit gedacht dat het kon: een huis
kopen met maandlasten die niet veel hoger
liggen dan de huur die we betaalden.'*





*'We dromen al jaren
over een luxe badkamer.
Straks is het zover.'*



U bent eigenaar

Volledig eigenaar

Als u met Koopgarant een woning koopt, is deze helemaal van u. U heeft dus ook het voordeel van de hypotheekrenteaftrek. De grond van een Koopgarantwoning is uitgegeven in erfpacht. De afkoop van erfpacht is een onderdeel van de verkoopprijs. De erfpacht wordt gebruikt om de bijzondere voorwaarden van Koopgarant, zoals de gegarandeerde terugkoop door Talis, juridisch goed vast te leggen.

Woonverbeteringen voor u

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer? Misschien heeft u verbouwingsplannen. Ga gerust uw gang. Met de verbouwing vergroot u uw woonplezier, en bovendien kan de waarde van uw woning er door stijgen.

Als u wilt verkopen, komt de taxateur de verbeteringen aan uw woning apart bekijken. Het kan namelijk zijn dat de verbouwing een hogere verkoopprijs tot gevolg heeft. Deze waarde stijging krijgt u voor 100% terug. U hoeft van dit deel van de verkoopprijs niets te delen met Talis. Dan is het natuurlijk wel nodig dat u de verbouwing goed uitvoert. Dus ook met vergunningen als dat nodig is. Bij de taxatie dient u verbouwingen te melden.

Let wel: wat u in woningverbetering steekt, leidt bijna nooit tot een even hoge waarde stijging. Niet iedereen heeft dezelfde smaak. Een kwaliteitsverbetering kan bovendien na langere tijd door bijvoorbeeld gebruik of slijtage minder waard zijn. Wel is een vergroting van uw woning meestal een waardevaste investering. Hieronder vindt u een opsomming van kwaliteitsverbeteringen.

Kwaliteitsverbeteringen

- **Aanbouwen of uitbreidingen zoals een vrijstaande stenen garage, berging, bijkeuken of serre**
- **Dakkapellen of dakopbouwen**
- **Keuken inclusief inbouwapparaten**
- **Badkamer**
- **Massieve vloerbedekking zoals plavuizen en parketvloeren**
- **Cv-installatie**
- **Electra**
- **Renovaties aan kozijnen, dakgoten, dakpannen en platte daken**



Kiezen voor een eigen huis

Hoe vindt u Koopgarant-woningen? Talis stuurt bewoners die in aanmerking komen voor verkoop hierover een brief. Andere woningen die vrijkomen voor verkoop zijn te vinden op de website www.taliseigenhuis.nl.

Kunt u kopen?

Bij het kopen van een huis komt altijd heel wat bij kijken. De meeste mensen kloppen voor de financiering van de woning aan bij hypotheekverstrekkers zoals banken. Zo werkt het ook bij Koopgarant. Voor u besluit een huis te kopen, is het goed te weten of u het werkelijk kunt betalen. Laat u hierover dus uitgebreid informeren. Advies kunt u inwinnen bij hypotheekadviseurs.

Nationale Hypotheekgarantie

Voor Koopgarant is een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) verplicht. De NHG is door de overheid ingesteld en beperkt de risico's van koop. Een voordeel voor u is dat de NHG zorgt voor een lagere hypotheekrente. Bovendien krijgt u de garantie op aflossing van schulden als u buiten uw schuld in financiële moeilijkheden komt.

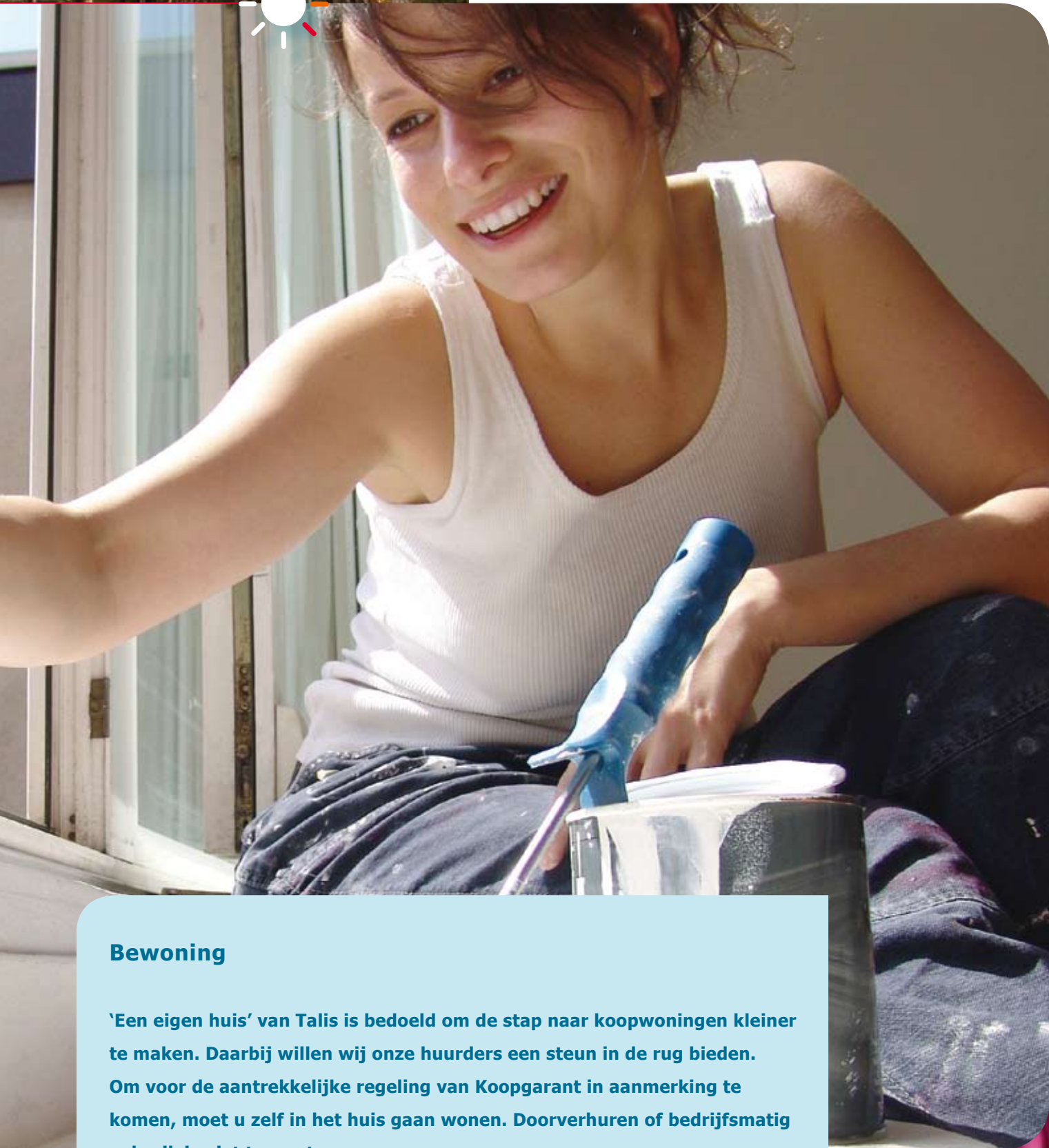
De bouwtechnische keuring

Talis wil betaalbare én goede woningen te koop aanbieden. Om u zekerheid te geven, krijgt het huis voor verkoop een bouwtechnische keuring. Hierbij kijkt een bouwkundige kritisch naar de woning: de constructie, de technische installatie, schilderwerk en andere punten van onderhoud. Zijn oordeel zet hij voor u op papier.



'Ik heb de kamers geschilderd, nu voelt het helemaal als mijn eigen plek.'





Bewoning

'Een eigen huis' van Talis is bedoeld om de stap naar koopwoningen kleiner te maken. Daarbij willen wij onze huurders een steun in de rug bieden. Om voor de aantrekkelijke regeling van Koopgarant in aanmerking te komen, moet u zelf in het huis gaan wonen. Doorverhuren of bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.



'We hebben ons goed laten informeren over de koop van ons huis. Dat geeft een zeker gevoel.'



A Uw woning is in waarde gedaald

Marktwaaarde bij terugkoop	€ 150.000
Marktwaaardedaling	€ -10.000
Uw aandeel in marktwaaardedaling (50%)*	€ -5.000

U krijgt terug

Aankoopprijs	€ 120.000
Uw aandeel in marktwaaardedaling (50%)*	€ -5.000

U krijgt terug voor de woning € 115.000



Waar kunt u op rekenen

De koopovereenkomst

Talis wil u goed begeleiden bij de koop van uw woning. Talis heeft VoVwoon ingeschakeld om u een onafhankelijk advies te geven voor uw persoonlijke situatie. De adviseurs van VoVwoon begeleiden u gedurende de aankoop en informeren u onder andere over de koopovereenkomst. Als u dit contract tekent, bent u feitelijk eigenaar van uw nieuwe woning.

U heeft hierbij een wettelijke bedenktijd. U kunt na tekening van de koopovereenkomst nog drie dagen zonder financiële gevolgen van de koop afzien.

Bij Koopgarant gelden dezelfde 'ontbindende voorwaarden' die voor andere koophuizen gelden. De koop gaat bijvoorbeeld niet door als u de financiering toch niet rond kunt krijgen. U heeft vier tot zes weken de tijd om zaken als een hypotheek te regelen.

'Kosten koper'

Als u een bestaand huis koopt, zijn de aankoopkosten voor u. Bijvoorbeeld notaris-kosten en overdrachtsbelasting vallen onder deze 'kosten koper'. Meestal is dit ongeveer 10 procent van de koopsom van het huis. Omdat u bij Koopgarant korting krijgt op de koopsom, vallen ook de kosten koper lager uit.

Drie rekenvoorbeelden terugkooprijks woning na 10 jaar

Marktwaarde van de woning bij aankoop	€ 160.000
Aankooprijks als u de woning koopt met 25% korting*	€ 120.000

* Uw aandeel in marktwaardestijging of -daling is afhankelijk van het gekozen kortingspercentage (zie pagina 4).

B Uw woning is in waarde gestegen

Marktwaarde bij terugkoop	€ 180.000
Marktwaardestijging	€ 20.000
Uw aandeel in marktwaardestijging (50%)*	€ 10.000

U krijgt terug

Aankooprijks	€ 120.000
Uw aandeel in marktwaardestijging (50%)*	€ 10.000

U krijgt terug voor de woning **€ 130.000**

C Uw woning is in waarde gestegen mede door kwaliteitsverbetering

Marktwaarde bij terugkoop	€ 180.000
Marktwaardestijging	€ 10.000
Uw aandeel in marktwaardestijging (50%)*	€ 5.000
Waardestijging door verbouwing (100%)	€ 10.000

U krijgt terug

Aankooprijks	€ 120.000
Uw aandeel in marktwaardestijging (50%)*	€ 5.000
Waardestijging door verbouwing (100%)	€ 10.000

U krijgt terug voor de woning **€ 135.000**



Initiatief

'Een eigen huis' is een initiatief van Talis. Talis is een van de grotere woningcorporaties in de regio, met woningen in Nijmegen en Wijchen. Talis biedt steun aan mensen die op de woningmarkt vooruit willen, maar voor wie dat niet vanzelfsprekend is. Onder de naam 'Een eigen huis' verkopen wij een deel van onze huurwoningen tegen aantrekkelijke voorwaarden.

Talis is voor informatie bereikbaar via (024) 352 39 11 en eneigenhuis@talis.nl. Of kijk op www.taliseigenhuis.nl.

Koopgarant, iets voor u?

Als u belangstelling heeft in kopen met Koopgarant, of u wilt er meer over weten, dan kunt u contact opnemen met VoVwoon. Talis heeft dit bureau ingeschakeld om u een onafhankelijk advies te geven voor uw persoonlijke situatie. De adviseurs van VoVwoon beantwoorden uw vragen via (024) 675 36 65.

