



# Een huurwoning kopen

## Een huurwoning kopen

Op dit moment huurt u een woning van Patrimonium. Misschien heeft u er wel eens over nagedacht om een huis te kopen. Deze mogelijkheid bieden wij u nu. Patrimonium heeft namelijk besloten om een beperkt aantal huurwoningen te koop aan te bieden.

## Wie kunnen kopen?

De voor verkoop geormerkte huurwoningen worden eerst te koop aangeboden aan de huidige huurder. Als de woning vrijkomt, omdat de huidige huurder verhuist, wordt de woning op de vrije markt aangeboden. Voor specifieke huurkoopwoningen voor starters gelden afwijkende regels die zijn opgenomen in het betreffende huurcontract.

## De koopprijs

Zittende huurders krijgen een korting van 10% op de taxatiewaarde (vrije verkoopwaarde). Voorwaarde is wel dat de huurder blijft wonen in de woning. Een onafhankelijk taxateur zal de woning taxeren. Over deze taxatiewaarde en de aangeboden koopprijs kan niet worden onderhandeld. Bij het aanbieden van de woning op de vrije markt zal verkoop via een plaatselijke makelaar gaan.

## Bijkomende kosten

Om een woning te kopen heeft u naast de koopsom ook te maken met eenmalige, bijkomende kosten (kosten koper). Deze kosten betreffen:

- overdrachtsbelasting
- kosten van de overdrachtsakte bij de notaris
- de kadasterkosten t.b.v. de overdracht
- hypotheekkosten

De bijkomende kosten zijn voor uw eigen rekening.

## Stappenplan om te kopen

De volgende stappen zijn nodig als u een woning wilt kopen:

- U bepaalt of u de koopaanbieding interessant genoeg vindt om over na te denken.
- U laat bij een hypotheekadviseur of bankinstelling vrijblijvend een hypotheekberekening maken.
- De financier kan de woning ook laten taxeren ten behoeve van de hypotheekofferte.
- U laat u goed adviseren over de voor- en nadelen van kopen en neemt een beslissing.
- Patrimonium laat een koopcontract opstellen met een bedenktijd en financieel ontbindende voorwaarde.
- de notaris maakt een overdrachtsakte op (ook wel leveringsakte genoemd) en maakt een hypotheekakte op.
- na ondertekening van de overdrachtsakte en hypotheekakte is de woning van u.

## Hypotheek

Voor de aankoop van een woning heeft vrijwel iedereen een financiering nodig. Hiervoor kunt u bij een bank een hypothecaire lening afsluiten. Dit is een lening waarbij de woning als onderpand dient. Of u genoeg geld kunt lenen om uw huurwoning te kunnen kopen hangt af van de hoogte van uw inkomen en de waarde van de woning.

## Nationale hypotheekgarantie

Bij Nationale hypotheekgarantie (NHG) wordt het risico dat u om de een of andere reden geen rente of aflossing aan de financier kunt betalen, afgedekt door een borgstelling van de overheid. In ruil voor deze borgstelling is de financier eerder bereid om een lening te verstrekken voor de financiering van de woning (zie ook: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

## Belastingaftrek

In Nederland is het zo dat eigenaren van een woning de rente die zij over de hypothecaire lening betalen vrijwel volledig mogen aftrekken van het belastbaar inkomen. Voor meer informatie zie [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Ook uw hypotheekadviseur kan u hierover informeren.

## Welke financier?

U bent vrij om een hypothecaire lening af te sluiten via welke tussenpersoon en bij welke financier u maar wilt.

## De notaris

Nadat zowel u als Patrimonium de koopovereenkomst hebben ondertekend, wordt het contract naar de notaris gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat alle zaken op juridisch gebied goed worden geregeld. Dit is een wettelijke taak van de notaris. Wanneer ook de financiering is geregeld wordt er een afspraak gemaakt om de eigendomsakte en hypotheekakte te tekenen. Vanaf dat moment bent u eigenaar van de woning. Bij de notaris vindt ook de betaling en afrekening plaats. Dit loopt allemaal via de financier.

## Voor- en nadelen van kopen en huren

### Huren

#### Voordelen huren:

- (buiten)onderhoud is voor rekening van Patrimonium
- kosten van opstalverzekering zijn voor Patrimonium
- u heeft zekerheid over vaste opzegtermijn als u uw woning wilt verlaten.

#### Nadelen huren:

- jaarlijkse stijging huurprijzen
- geen belastingvoordeel
- geen kapitaalvorming.

### Kopen

#### Voordelen kopen:

- grote zekerheid over de hoogte van de woonlasten, ook voor in de toekomst
- vorming van eigen kapitaal door aflossing en waarde-stijging
- in veel gevallen belastingvoordeel
- woonlasten blijven over langere periode gelijk.

#### Nadelen kopen:

- Extra verzekeringen, zoals opstalverzekering
- hogere OZB
- het onderhoud is voor eigen rekening.

### Wilt u meer weten ?

Wellicht heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen.

De medewerkers van Patrimonium helpen u graag verder.

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Richel 4

8321 RX Urk

telefoon: 0527 681705

email: [info@patrimoniumurk.nl](mailto:info@patrimoniumurk.nl)

website: [www.patrimoniumurk.nl](http://www.patrimoniumurk.nl)



Patrimonium  
thuis in wonen

Juni 2021