



Te woon
De keuze is aan u!



DOMESTA



Inleiding

Bij Domesta vinden we het belangrijk dat u aangenaam woont. Wij vinden dat u zelf het beste kunt bepalen hoe u wilt wonen. Wij willen u meer keuze geven en bieden uw woning daarom 'Te Woon' aan. Dat betekent dat u zelf de huur- of koopvorm kunt kiezen die het beste past bij uw leefstijl en budget.

Een eerste belangrijke beslissing is: wilt u een woning huren of kopen?

Een huis huren biedt flexibiliteit en gemak, maar geeft u niet de mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Een huis kopen biedt vastigheid en zeggenschap, maar kent ook risico's. Wat is voor u het meest geschikt of waar bent u specifiek naar op zoek? Domesta wil u graag op maat bedienen en biedt u de keuze uit verschillende huur- en koopvormen:

- Gewoon huren
- Huurvast
- Koopgarant
- Koopcomfort

The logo for 'Te Woon' is a bright yellow, rounded rectangular shape with a slight 3D effect, containing the text 'Te Woon' in a bold, white, sans-serif font.

In deze brochure vindt u meer informatie over de voor- en nadelen van de vier varianten van Te Woon, zodat u een goede keuze kunt maken.





Een woning huren

Een huis huren biedt flexibiliteit en gemak. U heeft geen zorgen over het onderhoud, u kunt de woning eenvoudig opzeggen en u mag als huurder uw woning van binnen aanpassen aan uw wensen. Domesta biedt u twee huurvormen: 'gewone' huur en Huurvast. Eerst zetten wij de kenmerken van huren in het algemeen op een rij.

Kenmerken van huren

Flexibiliteit

Als huurder bent u flexibel, omdat u uw woning eenvoudig kunt opzeggen. Dit kunt u doen op elke dag van de maand. Daarbij geldt een wettelijke opzegtermijn van minimaal één maand vanaf de datum dat wij de huuropzegging ontvangen.

Geen zorgen over onderhoud

U hoeft zich geen zorgen te maken over de goede staat van uw woning. Domesta is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden. Denkt u hierbij aan reparaties of onderhoud aan cv-installaties, liften, daken, elektra en riolering. Als huurder bent u bijvoorbeeld verantwoordelijk voor kleine reparaties en klein onder-

houd, zoals het schilderwerk binnen, het vervangen van stoppen en het ontdooien van de waterleiding.

Soepele regels voor zelf klussen

Bij Domesta heeft u veel vrijheid om uw huurhuis naar eigen wens aan te passen. Doet u dit in overleg met ons en zijn de veranderingen goed uitgevoerd, dan kunnen deze in de meeste gevallen blijven zitten wanneer u gaat verhuizen.

Geen vermogensopbouw, maar ook geen risico

Huren leidt niet tot de opbouw van vermogen. De (maandelijkse) huur gaat naar de verhuurder en in ruil daarvoor woont u in de woning. Vermogen opbouwen kan natuurlijk wel buiten de woning, bijvoorbeeld via een spaarrekening. Een voordeel van huren is echter dat u geen risico loopt. U heeft als huurder immers niet direct te maken met ontwikkelingen op de markt waardoor de huizenprijzen kunnen stijgen of dalen.

Gewoon huren

U kunt uw woning natuurlijk gewoon blijven huren, zoals u dat gewend bent. Hierbij nog enkele voor- en nadelen op een rij.

Voordelen

- **Eventueel recht op huurtoeslag**

Als huurder heeft u mogelijk recht op huurtoeslag. Huurtoeslag is voor mensen die een te hoge huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag geldt een aantal voorwaarden. Zo wordt er bijvoorbeeld gekeken naar de hoogte van uw inkomen.

Nadelen

- **Jaarlijkse huurverhoging**

Domesta mag de huur eenmaal per jaar verhogen. Het percentage van de huurverhoging wordt elk jaar opnieuw vastgesteld, maar is nooit meer dan het wettelijke maximum.



Huurvast

Wilt u voor langere tijd een huis huren, maar zonder de jaarlijkse huurverhoging? Denk dan eens aan Huurvast: dat is een vaste huurprijs voor vijf of tien jaar. Als u voor Huurvast kiest, is de huur aan het begin van de periode wat hoger dan de 'normale' huur van de woning, maar u betaalt wel vijf of tien jaar lang hetzelfde bedrag.

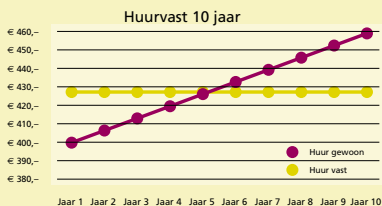
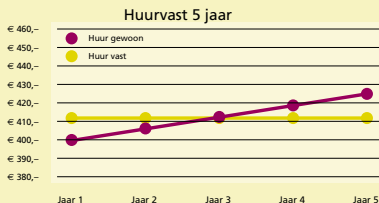
Voordelen

• Vaste huurprijs voor vijf of tien jaar

Met Huurvast biedt Domesta de bewoners de mogelijkheid de huur voor vijf of tien jaar vast te zetten. U heeft dan niet meer te maken met de jaarlijkse huurverhoging. Om een vaste huurprijs te krijgen, betaalt u in het begin iets meer en later iets minder dan de 'normale' huur van de woning. In onderstaande voorbeeld wordt dat verduidelijkt.

• Geen financieel risico

Gedurende de vijf of tien jaar weet u precies waar u aan toe bent. Elke maand betaalt u hetzelfde bedrag. Nooit meer dan het wettelijke maximum.



Nadelen

• Alleen voordeel bij langere huurperiode

Huurvast is pas voordelig als u de volle periode in de woning blijft wonen. Weet u al dat u de woning maar korte tijd gaat huren, dan is Huurvast voor u geen goede keuze. Dat komt omdat de beginhuur bij Huurvast wat hoger ligt dan bij gewone huur. Aan het einde van de Huurvastperiode betaalt u juist minder. Maar dat voordeel loopt u mis als u de woning eerder verlaat.

• Inschatting

Om de huurprijs bij Huurvast te bepalen, worden schattingen gedaan van de huurverhoging in de komende jaren. Deze schattingen kunnen anders uitpakken dan wij vooraf verwachten. Dit kan in uw nadeel zijn, maar uiteraard ook in uw voordeel.

• Grote huurverhoging na vijf of tien jaar

Na een periode van vijf of tien jaar krijgt u waarschijnlijk een flinke huurverhoging. U gaat dan in principe de actuele huur van dat moment betalen. Op dat moment kunt u ook opnieuw kiezen voor een nieuwe Huurvastperiode.

• Oppassen met huurtoeslag

Als u in aanmerking wilt komen voor huurtoeslag is Huurvast wellicht geen geschikte huurvorm voor u. Dit heeft te maken met de manier waarop de huurtoeslag berekend wordt. In principe geldt de huurtoeslaggrens op dezelfde wijze als bij gewoon huren. Omdat u bij Huurvast in het begin een hogere huurprijs betaalt kan deze huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitkomen waardoor u niet of in mindere mate in aanmerking komt voor huurtoeslag.

U kunt contact opnemen met Domesta of de Belastingdienst om de gevolgen voor uw huurtoeslag te bepalen.

Een woning kopen

Een huis kopen biedt de mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Bij Domesta kunt u kiezen uit twee bijzondere koopvormen: Koopgarant en Koopcomfort. Aan deze bijzondere koopvormen is een aantal voorwaarden verbonden. Maar eerst zetten wij de kenmerken van kopen in het algemeen op een rij.

Kenmerken van kopen

Vermogensopbouw

Het grote voordeel van kopen is dat u vermogen kunt opbouwen. De meeste kopers sluiten voor de koop van een woning een lening af: een hypotheek. Door die lening af te lossen, bouwt u eigenlijk in de loop van de tijd een spaarpot op. Let wel, dit is niet bij alle hypotheek-geval en hangt af van de hypotheekvorm die u kiest. En als de waarde van uw woning daalt, gaat dat ten koste van uw spaarpot. Laat u daarom goed adviseren door een hypotheekadviseur. Als u overweegt een woning te kopen, raden wij u aan in een vroeg stadium contact met een hypotheekadviseur op te nemen. Dan wordt snel duidelijk of kopen binnen uw financiële mogelijkheden past. Zo voorkomt u eventuele teleurstellingen achteraf.

Baas in eigen huis

Wilt u een nieuwe keuken of stoort u zich al tijden aan die verouderde badkamer? Als u een woning koopt, bent u baas in eigen huis en kunt u het aan uw wensen aanpassen.

Profiteren van waardeestijging door investeringen

Een koper kan profiteren van de waardeestijging van de woning als gevolg van zijn investeringen in en aan de woning. Als u uw woning goed onderhoudt of verbeteringen aanbrengt, kan dat effect hebben op de waarde van uw woning. Goed onderhoud is dus ook in uw eigen belang.

Extra kosten

Als eigenaar van een woning krijgt u te maken met extra kosten.

Bij de aanschaf van een woning krijgt u te maken met eenmalige kosten zoals overdrachtsbelasting (6% van de koopprijs), kadasterkosten, notariskosten en financieringskosten.

Daarnaast brengt de gemeente het eigenaarsgedeelte van de jaarlijkse onroerendzaakbelasting en andere gemeentelijke belastingen bij u in rekening. Ook gaat u premie betalen voor de opstalverzekering

van uw woning. Ten slotte moet u als eigenaar rekening houden met de telkens terugkerende kosten voor het onderhoud van uw huis.

Onderhoud via Vereniging van Eigenaren (voor appartementen)

Als eigenaar van een appartement bent u verplicht lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). U betaalt een VvE-bijdrage die onder andere bestemd is voor het onderhoud van de buitenkant, de gemeenschappelijke delen en de voorzieningen in het gebouw. In de VvE beslissen de eigenaren samen over het onderhoud. De VvE is verplicht het minimaal noodzakelijke onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en voorzieningen uit te voeren en geld te reserveren voor toekomstig onderhoud. Hiervoor wordt een onderhoudsplan voor enkele jaren opgesteld. De VvE stelt op basis daarvan elk jaar de jaarbegroting vast. Zo is de kans klein, dat u voor onverwacht hoge uitgaven komt te staan. Maar het nadeel is wel dat u moet bijdragen voor onderhoud dat misschien pas wordt uitgevoerd als u er niet meer woont. Dit spaargeld is van de VvE en krijgt u niet terug bij verkoop van uw woning. Overigens

heeft goed onderhoud een gunstig effect op de verkoopwaarde van uw appartement. Omgekeerd profiteert u als u appartements-eigenaar wordt wanneer de VvE al enige tijd bestaat. Er zit dan al geld van andere eigenaren in het fonds.

Koopgarant

U wilt wel een huis kopen, maar niet de volledige risico's van een koopwoning lopen? Of misschien is de volle prijs voor u te hoog, maar is een eigen woning door korting op de marktprijs wél haalbaar?

Denk dan eens aan Koopgarant: u koopt uw huis met korting waardoor u minder hypotheeklasten heeft. U kunt uw huis op elk gewenst moment terugverkopen aan Domesta. De winst of het verlies delen we samen (60% voor u, 40% voor Domesta).

Voordelen

• Lagere woonlasten

Als eigenaar van een Koopgarantwoning zijn uw woonlasten lager dan bij een gewone koopwoning of een Koopcomfortwoning. Dat komt doordat u korting krijgt op de koopprijs. Een onafhankelijk taxateur stelt voor de koop de marktwaarde van de woning vast. Vervolgens bepaalt Domesta de Koopgarantprijs door een korting van 20% te verstrekken op de marktwaarde. Door deze korting vallen de kosten voor een hypotheek een stuk lager uit. Let op: Als Domesta uw woning weer terugkoopt wordt het kortingsbedrag ook van de marktwaarde van de woning afgetrokken.

• Gegarandeerde, snelle terugkoop

Wanneer u uw woning wilt verkopen, is Domesta verplicht deze binnen drie maanden van u terug te kopen. U bent uw woning dus gegarandeerd snel kwijt en hoeft ook geen makelaar in te schakelen. Daar staat tegenover dat u de woning niet zelf op de vrije markt kunt aanbieden zoals bij gewone koop. U bent verplicht de woning aan Domesta te verkopen.

• Minder financieel risico

U heeft bij het verkopen van een Koopgarantwoning een lager financieel risico dan bij gewone koop. Domesta koopt de woning immers altijd binnen drie maanden van u terug. Mochten de huizenprijzen onverhoopt dalen, dan neemt Domesta 40% van het verlies voor haar rekening. Vergeleken met vrije verkoop en Koopcomfort loopt u dus minder risico op verlies.

• Meeprofiteren in eventuele waardestijging*

Bij de verkoop van uw Koopgarantwoning profiteert u ten dele van de waardestijging. Hoe dit werkt, ziet u in het rekenvoorbeeld op de volgende pagina.

Nadelen

• Delen in eventuele waardeontwikkeling*

Bij een eventuele waardestijging van uw woning door marktontwikkeling deelt u de winst voor 40% met Domesta. U profiteert dus niet voor 100% van de waardestijging. Maar daarentegen loopt u minder financieel risico en profiteert u van de lage koopprijs door de verkregen korting.

• Verplicht zelf bewonen

Het is de bedoeling dat u uw Koopgarantwoning zelf bewoont. U kunt de woning daarom niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Zo willen wij vervelende situaties in uw wooncomplex voorkomen.

De prijs die Domesta aan u betaalt als wij de woning van u terugkopen, heet de terugkoopprijs. Deze terugkoopprijs wordt gebaseerd op de oude aankoopprijs.

Bij verkoop stelt een onafhankelijk taxateur opnieuw de marktwaarde vast. Deze nieuwe waarde is afhankelijk van:

- de marktontwikkeling en van
- de verbeteringen die u heeft aangebracht.

Het waardeverschil als gevolg van de marktontwikkeling ziet u voor 60% terug in de prijs die Domesta u betaalt. De waardestijging door verbeteringen die u zelf hebt aangebracht is vanzelfsprekend volledig voor u.

Rekenvoorbeelden Koopgarant

In onderstaande rekenvoorbeelden wordt aangenomen dat u verbeteringen in uw woning heeft aangebracht, die de waarde van uw woning met €5.000 hebben verhoogd.

Voorbeeld waardestijging

Wat gebeurt er als de waarde van de woning is gestegen?

Marktwaarde bij aankoop	€ 150.000,-	
Aankoopprijs (bij korting van 20%)		€ 120.000,-

Marktwaarde bij terugkoop	€ 170.000,-	
Waardestijging	€ 20.000,-	

Deze waardestijging is onderverdeeld in:

-Marktontwikkeling (stijging)	€ 15.000,-	+
-Waardestijging door verbetering	€ 5.000,-	+
	€ 20.000,-	

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs		€ 120.000,-
60% van de marktontwikkeling	€ 9.000,-	+
Waardestijging door verbetering	€ 5.000,-	+
U krijgt terug voor de woning		€ 134.000,-

Voorbeeld waardedaling

Wat gebeurt er als de waarde van de woning is gedaald?

Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000,-	
Aankoopprijs (bij korting van 20%)		€ 120.000,-

Marktwaaarde bij terugkoop	€ 140.000,-	
Waardedaling	€ 10.000,-	

Deze waardedaling is onderverdeeld in:

-Marktontwikkeling (daling)	€ 15.000,-	-
-Waardestijging door verbetering	€ 5.000,-	+
	€ 10.000,-	-

Terugkoopprijs van uw woning

Aankoopprijs		€ 120.000,-
60% van de marktontwikkeling (daling)	€ 9.000,-	-
Waardestijging door verbetering	€ 5.000,-	+
U krijgt terug voor de woning		€ 116.000,-





Koopcomfort

Koopcomfort lijkt op normale koop. U betaalt gewoon de volledige marktwaarde van de woning. Het belangrijkste verschil met normale verkoop is dat Domesta u terugkoopgarantie geeft. Als u de woning wilt verlaten, koopt Domesta hem binnen drie maanden van u terug. U hoeft de waarde stijging niet met Domesta te delen, maar u draagt wel het totale risico van een eventuele waardedaling.

Voordelen

- **Volledig profiteren van de waarde stijging**

De waarde stijging van de woning is volledig voor u. Bij aankoop betaalt u de marktwaarde van de woning en u profiteert 100% van de winst als de woning in waarde stijgt. Hierin is Koopcomfort gelijk aan normale koop.

- **Gegarandeerde, snelle terugkoop**

Wanneer u uw woning wilt verkopen, is Domesta verplicht deze binnen drie maanden van u terug te kopen. U weet dus zeker dat u uw woning binnen die termijn hebt verkocht, en u hoeft ook geen makelaar in te schakelen. Daar staat tegenover dat u de woning niet zelf op de vrije markt kunt aanbieden zoals bij gewone koop. U bent verplicht de woning aan Domesta te verkopen.

Nadelen

- **Volledig risico van waardedaling**

U heeft zelf het totale risico van een eventuele waardedaling van de woning, net zoals bij een normale koopwoning. Zolang u er blijft wonen, heeft u daar geen last van. Maar als u de Koopcomfortwoning wilt verkopen, draagt u het verlies. Het kan dan moeilijk zijn om uw hypotheekschuld af te lossen.

- **Verplicht zelf bewonen**

Het is de bedoeling dat u uw Koopcomfortwoning zelf bewoont. U kunt de woning daarom niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. Zo willen wij vervelende situaties in uw wooncomplex voorkomen.

Globaal stappenplan

Afspraak maken met de Te Woon-consulent

De keuze voor de woonvorm die het beste bij u past, kan lastig zijn. Onze Te Woon-consulenten kunnen u daarbij helpen. U kunt uw woonwensen met hen bespreken in een persoonlijk gesprek. Tijdens dit – geheel vrijblijvende – gesprek heeft u alle gelegenheid om uw vragen te stellen. Ook kunnen we u bijvoorbeeld laten zien wat huren en kopen in uw situatie betekent voor uw maandlasten. De Te Woon-consulenten zijn bereikbaar op (0591) 57 01 00.

Na deze afspraak maakt u zelf een keuze wat u wilt.

Als u wilt blijven huren zoals u dat gewend bent ...

Wanneer u tevreden bent en geen verandering wenst dan valt uw keuze op 'gewoon' huren en hoeft u niets te doen. U blijft dan huren zoals u dat gewend bent.

Als u uw huur vast wilt zetten ...

Besluit u dat u uw huur vast wilt zetten voor vijf of tien jaar, dan vult u het 'Formulier Huurvast' in. U krijgt dan een nieuw huurcontract opgestuurd.

Als u uw woning wilt kopen ...

Als u na het gesprek met de Te Woon-consulent nog steeds serieus geïnteresseerd bent om uw woning te kopen, dan maken we een afspraak om uw woning te taxeren. Dat gebeurt door een gecertificeerd taxateur, die door Domesta wordt aangewezen.

- U ontvangt een kopie van het taxatierapport.
- Bent u het eens met de in het rapport genoemde taxatieprijs (deze is niet onderhandelbaar), dan tekenen we de voorlopige koopovereenkomst.
- U heeft vanaf nu zes weken de tijd om uw financiering (hypotheek) te regelen.
- Als u uw financiering rond heeft, maakt de notaris de leveringsakte op. De notaris nodigt u uit om de akte te komen ondertekenen, en de woning is vanaf dat moment van u!

Terugkoop

Als u besluit te gaan verhuizen, geeft u dit schriftelijk te kennen aan Domesta. Uw woning wordt opnieuw getaxeerd en volgens de afgesproken voorwaarden van u



Wie doet wat bij kopen?

Te Woon-consulent

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van uw woning, dan kunt u bij de Te Woon-consulent van Domesta terecht voor een persoonlijk gesprek. Gedurende het verdere aankooptraject kunt u bij hem of haar terecht voor al uw vragen rondom de aankoop van uw woning. Met de consulent ondertekent u ook de koopovereenkomst.

Notaris

Een door Domesta aan te wijzen projectnotaris maakt door het passeren van de leveringsakte de koop officieel. Na het passeren van deze akte bent u eigenaar van de woning.

Taxateur

Een door Domesta aangewezen projecttaxateur komt bij u langs om in opdracht van u uw woning te taxeren. U ontvangt een kopie van het taxatierapport.

Hypotheekadviseur

Bij een hypotheekadviseur kunt u terecht met vragen over de financiering van uw woning. Geef aan dat het om 'Te Woon' gaat. Er gelden namelijk speciale bepalingen die de hypotheekverstrekker moet weten! Als die niet worden opgenomen in de hypotheekakte kan de woning niet passeren.

Basisafspraken bij kopen

- U moet uw woning zelf bewonen. Onderverhuren of het verhuren van kamers in uw woning is niet toegestaan.
- Domesta wijst een projectnotaris aan. Die verzorgt het passeren van de leveringsakte. De kosten zijn voor u als koper. U bent vrij in uw keuze van notaris voor uw hypotheekakte.
- De taxatie van uw woning wordt door Domesta en door u ieder voor de helft betaald. Als de koop doorgaat betaalt Domesta de volledige taxatie.
- Een eventueel second-opinion-taxatie is voor uw rekening. Ook kan het zijn dat de hypotheekverstrekker een tweede taxatierapport van u vraagt voor de financiering van uw woning. U zoekt dan zelf een taxateur/makelaar die dit rapport voor u opstelt. U bent dus in dit geval de opdrachtgever.
- Op het moment dat u de voorlopige koopovereenkomst tekent, heeft u nog drie dagen bedenktijd. Binnen die tijd kunt u nog van de koop af. Hierna kunt u alleen nog een beroep doen op de ontbindende voorwaarden. Gemaakte kosten zullen bij u in rekening gebracht worden op het moment dat u om een andere reden alsnog van de koop afziet.
- Het kopen van uw woning is een 'definitieve' keuze. U kunt dezelfde woning niet weer gaan huren. Op het moment dat u uw woning terugverkoopt aan Domesta, kunt u ergens anders weer een woning kopen, of een andere woning gaan huren.



DOMESTA

Westeind 50

Postbus 1120

7801 BC Emmen

T (0591) 57 01 00

F (0591) 57 01 40

I www.domesta.nl

E info@domesta.nl

Servicenummer:

Voor al uw reparatieverzoeken

T 0900-456 56 56 (lokaal tarief)

Vestiging Coevorden

Bezoekadres: Van Eijbergenstraat 5

Telefoonnummer (0524) 59 29 90

Vestiging Emmen

Bezoekadres: Westeind 50

Telefoonnummer (0591) 57 01 70

Vestiging Hoogeveen

Bezoekadres: Kortewijkstraat 81

Telefoonnummer (0528) 22 98 00