

# JE STEK

**koopgarant & koopcomfort**

Kopen met of zonder korting en terugkoopgarantie.



**JE STEK.NL**  
WOONGOED & M2 MAKELAARS

## JESTEK

JeStek is een initiatief van Woongoed Middelburg in samenwerking met M2 Makelaars. Via JeStek bieden wij bestaande woningen te koop aan met naar eigen keuze koopgarant of koopcomfort. Bij een nieuwbouwwoning kunt u alleen kiezen voor wel of geen koopcomfort. In deze brochure geven wij u meer informatie over hoe dit werkt. Naast de brochure kunt u zich tevens wenden tot onze website, [WWW.JESTEK.NL](http://WWW.JESTEK.NL)

## KOPEN MET KORTING, KOOPGARANT

Met JeStek kunt u een bestaande woning kopen met een fikse korting. Hierdoor wordt een eigen huis namelijk beter betaalbaar. Van Woongoed Middelburg kunt u een korting krijgen (naar eigen keuze) van 10%, 15% of maar liefst 25% op de marktwaarde van uw woning, waardoor uw woonlasten een stuk lager uitvallen. De maximale korting wordt per woning bepaald. U kunt bijvoorbeeld een lagere hypotheek afsluiten, of u kunt een duurdere woning kiezen als dat binnen uw financiële mogelijkheden past. In elk geval wordt u volledig eigenaar van de woning.

## KOPEN ZONDER KORTING, KOOPCOMFORT

Naast de mogelijkheid tot het kopen van een woning met korting, biedt JeStek u de mogelijkheid uw woning te kopen zonder korting. Op het moment dat u uw woning wilt verkopen, koopt Woongoed Middelburg deze van u terug voor de getaxeerde waarde en binnen de afgesproken termijn.

## TERUGKOOPGARANTIE

Iedereen kent wel iemand die slapeloze nachten had omdat zijn woning niet verkocht werd terwijl de nieuwe al betrokken was. Met de terugkoopgarantie van Woongoed Middelburg hoeft u daar niet wakker van te liggen. Of u uw woning met of zonder korting heeft gekocht, Woongoed Middelburg koopt de woning van u terug.

## WINST EN VERLIES

Heeft u gekocht met korting, dan deelt u de winst of het verlies op het moment dat u de woning verkoopt naar verhouding van de door u gekozen korting. De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie. De verhouding tussen korting en winstdeling is door deskundigen uitgerekend en werkt volgens het fair value systeem. De verbeteringen die u in en rondom uw woning aanbrengt, worden buiten de winstdeling gehouden. De taxateur bepaalt hier de waarde van en ze worden voor 100% vergoed.

VERDELINGSPERCENTAGES VAN DE WAARDEONTWIKKELING NAAR KORTINGSPERCENTAGES VOLGENS FAIR VALUE SYSTEEM

Kortingspercentage	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de bewoner bij bestaande bouw
10 %	80 %
15 %	70 %
25 %	50 %



## REKENVOORBEEDEN BESTAANDE BOUW

### VOORBEELD 1 KOPEN MET KORTING

#### EEN REKENVOORBEELD ALS DE WAARDE STIJGT

Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 112.500
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 170.000
Waardestijging (170.000 – 150.000)	€ 20.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 112.500
50% van de waarde stijging	€ 10.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 122.500</b>

### VOORBEELD 2 KOPEN MET KORTING

#### EEN REKENVOORBEELD ALS DE WAARDE DAALT

Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 112.500
Marktwaaarde bij terugkoop	€ 140.000
Waardedaling (150.000 – 140.000)	€ 10.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 112.500
50% van de waardedaling	€ 5.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 107.500</b>

### VOORBEELD 3 KOPEN MET KORTING

#### EEN REKENINGVOORBEELD MET WAARDESTIJGING DOOR VERBOUWING

Stel dat u voor € 8000,- uw keuken en badkamer vervangt, waardoor de waarde van uw huis met € 5000,- stijgt:	
Marktwaaarde bij aankoop	€ 150.000
Aankoopprijs (bij korting van 25%)	€ 112.500
Waardestijging door verbouwing	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs	€ 112.500
Waarde verbouwing	€ 5.000
<b>U krijgt terug voor de woning</b>	<b>€ 117.500</b>

Heeft u een woning zonder korting gekocht dan deelt u uiteraard de winst of het verlies niet. De terugkoopprijs wordt berekend aan de hand van een nieuwe taxatie.



#### **VERBETERINGEN VOLLEDIG VERGOED**

Een verbouwing kan een aardige waardeverhoging van uw woning opleveren. Om die reden laten wij verbeteringen apart taxeren. Het waarde-effect wordt buiten de winstdelingsregeling gehouden, dus voor 100% vergoed met de terugkoop prijs. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de verbouwing goed is uitgevoerd en dat de benodigde vergunningen zijn afgegeven. Om de berekening duidelijk te maken is in deze brochure een rekenvoorbeeld opgenomen (voorbeeld 3).

#### **ZELF IN DE WONING WONEN**

Bij JeStek bent u verplicht zelf in de woning te wonen. In sommige gevallen maken wij een uitzondering op deze regel, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daarvoor wel toestemming vragen.

## WELKE KOSTEN MAAKT U BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING?

### MAXIMALE HYPOTHEEKSON

U kunt vrij een hypotheecaire lening afsluiten, zolang die niet hoger is dan de koopsom plus 12% voor kosten koper en een eventuele woonlastenverzekering, plus 10% voor verbouwingen. Bij nieuwbouw mag u 8% kosten koper financieren. Het deel dat voor de verbouwing is bestemd, wordt door de financier in een zogenaamd bouwdepot geplaatst. Daar kunt u uw verbouwingskosten zogeheten declareren.

Soms willen kopers persoonlijke leningen aflossen met hun hypotheek. Bij Kopen met korting is dit niet mogelijk. Door een maximum te stellen aan de hypotheeksom wil Woongood Middelburg voorkomen dat mensen in problemen komen en hun schulden niet kunnen aflossen als ze uit de woning gaan. Wij willen graag dat u de woning met evenveel plezier verlaat als u hem betrokken heeft.

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken. Vraag uzelf af of uw inkomen de komende jaren hoog genoeg blijft om de hypotheek te kunnen betalen. Misschien wilt u of uw partner straks minder gaan werken. Of daalt uw inkomen omdat u met pensioen gaat. Wij adviseren u een volledige woonlastenberekening te laten maken, inclusief de kosten voor onderhoud, eigenaarslasten en een eventuele bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren (VvE). Alleen u kunt vervolgens bepalen of u de nieuwe maandlasten, inclusief de onderhoudskosten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Ons advies: financier op maat.

### NHG VERPLICHT BIJ KOPEN MET KORTING

De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is door de overheid ingesteld om de risico's van kopen te beperken. Bij kopen met korting bent u verplicht om de woning met NHG te financieren.

De voordelen van NHG zijn:

- De hoogte van de lening is, volgens landelijke normen, niet te hoog, gezien uw inkomen.
- U betaalt een lagere rente.
- Als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen komt, dan lost de NHG een onverhoopte restschuld na verkoop af. Lees meer over de NHG in de folder van de NHG (verkrijgbaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur) of op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).





#### **MEER LENEN VOOR VERBOUWING BIJ KOPEN MET KORTING**

Als u meer dan 10% van de koopsom wilt besteden aan een verbouwing geeft Woongoed Middelburg u hiervoor toestemming als de investering is onderbouwd met een goede kostenspecificatie. Deze kostenspecificatie moet voldoen aan de richtlijnen van de NHG. Let wel, de meerwaarde die een verbouwing bij verkoop oplevert, is zelden even hoog als de kosten van de verbouwing. Wij adviseren u daarom een deel van de extra lening snel af te lossen.

#### **KOSTEN KOPER**

Bij het kopen van een huis krijgt u te maken met kosten koper. Een groot deel van de kosten hangt direct samen met de koop, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Het overige deel heeft te maken met de financiering. De kosten voor de financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop.

### ERFPACHT AFGEKOCHT

Bij de koop van een woning koopt u een door Woongoed Middelburg uitgegeven erfpachtrecht. Erfpachtrecht is een juridisch instrument dat vele toepassingen kent. Bij JeStek koopt u de erfpachtcanon eeuwigdurend af, deze afkoopsom is bij de koopsom inbegrepen. De erfpacht gebruiken we alleen om de bijzondere JeStek voorwaarden (terugkoopregeling) goed juridisch vast te leggen. Kort gezegd: uw woning op erfpacht kost u niets meer of minder dan een woning op eigen grond en heeft voor u ook geen beperkingen in het woongenot.

### VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van de VvE wordt verzorgd door wat officieel heet de 'bestuurder'. De bestuurder moet bij uw VvE voldoen aan hoge kwaliteitseisen. De bestuurder bereidt de ledenvergaderingen goed voor en incasseert de VvE-bijdragen. Van deze, door de VvE vastgestelde bijdrage, wordt onder andere het onderhoud aan het gebouw en de opstalverzekering betaald. U krijgt van de makelaar de begroting van de VvE en de rapportage voor het meerjarenonderhoud met een begroting. Zo heeft u goed inzicht in het functioneren van de VvE en weet u waar u voor betaalt. De VvE is verplicht het gebouw goed te onderhouden en voldoende geld te reserveren.

#### KOSTEN BIJ KOOP

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten leveringsakte
- Inschrijfkosten kadaster
- Verrekening Onroerende Zaak Belasting, waterschap en rioolrecht

#### KOSTEN VAN FINANCIERING

- Provisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- Taxatie voor financiering
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Inschrijfkosten kadaster hypotheek



MEER INFORMATIE KUNT U VERKRIJGEN BIJ:

**WOONGOED MIDDELBURG**

**TEAM HUREN EN KOPEN**

Postbus 7120  
4330 GC Middelburg  
Buitenruststraat 235  
4337 ER Middelburg  
t 0118 691700  
e JeStek@woongoed.nl

**M2 MAKELAARS**

Paul Krugerstraat 9  
4382 MA Vlissingen  
t 0118 44 22 00  
e info@m2makelaars.nl



*JeStek werkt onder de voorwaarden van Koopgarant en Koopcomfort, meer informatie: Stichting Op Maat*