

aramis

allee
WONEN

Te Woon



PRODUCTEN & DIENSTEN

Samen werken aan wonen en wijken

Wonen bij Aramis AlleeWonen: zekerheid en keuzevrijheid

In deze brochure schetsen we u in hoofdlijnen de kenmerken van de vier beschikbare contractvormen: Huur, Huurvast, Koopgarant en Koop Te Woon. Elk van de vier contractvormen heeft zijn eigen specifieke kenmerken. Deze kenmerken worden per contractvorm toegelicht. Verderop in de brochure vindt u een tabel waar alle kenmerken voor u op een rijtje zijn gezet; zo kunt u een goede vergelijking maken.

Aramis AlleeWonen bouwt en beheert woningen in vele soorten en maten. We vinden het belangrijk om u zoveel mogelijk keuze te bieden, omdat we vinden dat een woning vooral uw thuis moet worden. Niet alleen wat betreft mogelijkheden voor uw persoonlijke wensen, indeling en uitrusting van de woning, maar ook als het gaat om de keuze tussen huren of kopen. Om deze reden hebben we Te Woon ontwikkeld. Woningen die we Te Woon aanbieden, zijn woningen met keuzevrijheid. U kunt bij zo'n woning kiezen uit regulier huren, huren voor een huurprijs die een aantal jaar vaststaat, koopgarant en koop Te Woon. De verschillende contractvormen worden in deze brochure nader uitgelegd. Door Te Woon kunt u de wijze waarop u wilt wonen helemaal afstemmen op uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Bijzonder is dat als u in eerste instantie besluit de woning te huren, u later de overstap kunt maken naar het kopen van de woning. De keuze tussen huren of kopen is echter nog geen gemeengoed; we 'experimenteren' daarmee op beperkte schaal, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen, voor huidige en nieuwe klanten. We breiden het Te Woon-aanbod de komende tijd steeds verder uit.

Te Woon: Huur

Dit is voor veel mensen de vertrouwde vorm. Met huren kiest u voor 'de lusten, niet de lasten'. U betaalt een redelijke prijs en krijgt daarvoor een goed onderhouden woning, die voldoet aan de huidige eisen. Aramis AlleeWonen verzorgt nagenoeg al het onderhoud, dus daar heeft u geen omkijken naar. U heeft binnen de woning veel vrijheid om uw eigen wensen te realiseren. Kortom, u kunt van uw huurwoning echt uw 'eigen' woning maken. Met een huurwoning loopt u weinig financiële risico's, u kunt mogelijk aanspraak maken op huurtoeslag en bij een eventuele verhuizing is er slechts een opzegtermijn van een maand. Huren is dus eigenlijk wonen zonder zorgen. Een nadeel van huren is dat de huurprijs jaarlijks verhoogd wordt. Ook bouwt u bij huren geen vermogen op 'via' de woning.



Te Woon: Huurvast

Als u de onzekerheid van de jaarlijkse huurverhoging het liefst kwijt bent én u bent van plan om langere tijd in de woning te blijven wonen, dan is Huurvast wellicht een goede contractvorm voor u. Met Huurvast kiest u voor de zekerheid van een vaste huurprijs die vastligt in een periode tussen 5 en 10 jaar. U betaalt bij aanvang een iets hogere huurprijs dan iemand met een 'gewoon' huurcontract. Na bijvoorbeeld 8 jaar betaalt u echter nog steeds hetzelfde bedrag (bij een Huurvastcontract kunnen de servicekosten wel jaarlijks worden verhoogd). Aramis AlleeWonen spreekt ook met u af wat de huurprijs zal zijn na afloop van het Huurvastcontract. Ook met Huurvast houdt u mogelijk recht op huurtoeslag. Na afloop van het Huurvastcontract kunt u kiezen om voortaan weer 'gewoon' te gaan huren of om de woning te kopen. U kunt echter ook kiezen voor een nieuw Huurvastcontract. Kortom, Huurvast biedt u zekerheid en keuzevrijheid.

Te Woon: Koopgarant

U kunt ook kiezen voor kopen. Zelfs met de huidige hoge huizenprijzen, want Aramis AlleeWonen maakt kopen betaalbaar. Het product Koopgarant biedt u de mogelijkheid een woning te kopen voor een prijs die bijvoorbeeld 25% lager ligt dan de marktwaarde. Dat scheelt in uw maandlast! Tegenover deze lagere aankoop prijs staat dat u bij verhuizing de woning weer aanbiedt aan Aramis AlleeWonen en dat de waardeontwikkeling wordt gedeeld. Het ministerie van VROM heeft de volgende regels opgesteld voor die waardedeling, in dit voorbeeld: 62,5% voor u en 37,5% voor Aramis AlleeWonen als het gaat om nieuwbouw, 50% voor u en 50% voor Aramis AlleeWonen als het gaat om een bestaande woning. We hebben deze vorm niet voor niets Koopgarant genoemd, want Aramis AlleeWonen koopt de woning gegarandeerd van u terug. Mocht de waarde onverhoopt gedaald zijn, dan nemen we ook 37,5% of 50% van die daling voor onze rekening.

Waardeontwikkeling

Niemand weet hoe de waarde van uw woning zich in de toekomst zal ontwikkelen. U kunt die waardeontwikkeling positief beïnvloeden, bijvoorbeeld door regelmatig onderhoud te plegen. Mocht de woning toch in waarde dalen, dan deelt Aramis AlleeWonen bij Koopgarant in het verlies. Als de waarde van de woning stijgt, dan deelt Aramis

AlleeWonen in deze stijging. Dat is de tegenprestatie voor het feit dat u de woning kunt kopen voor een prijs die (bijvoorbeeld) 25% onder de marktwaarde ligt. U zult in de loop van de tijd wellicht ook in uw woning gaan investeren. Als die investeringen een aantoonbare waardevermeerdering betekenen, dan vinden we dat die waardevermeerdering u ook 100% toekomt. Meerwaarde die verkregen is door uw eigen investeringen wordt dus niet meegenomen in de waardedeling met Aramis AlleeWonen. Met de volgende rekenvoorbeelden voor een nieuwbouwwoning laten we zien hoe dat werkt.

Rekenvoorbeeld 1 (in euro's)

Marktwaarde bij aankoop	160.000,— (vrij op naam)
U betaalt 75%:	120.000,—
Stel u wilt verhuizen in jaar 8	
Marktwaarde in jaar 8:	200.000,— (inclusief de eigen investeringen)
Waarestijging:	40.000,—
De waarestijging is als volgt opgebouwd:	
Waarestijging eigen investeringen:	10.000,—
Waarestijging marktontwikkeling:	30.000,—
U ontvangt bij terugverkoop:	
De betaalde aankoop prijs:	120.000,—
Waarestijging eigen investeringen:	10.000,— (100%)
Waarestijging marktontwikkeling:	18.750,— (62,5% van 30.000,—)

Totaal **148.750,—**

Dit voorbeeld gaat uit van een waarestijging. Het omgekeerde kan zich ook voordoen, zie het volgende rekenvoorbeeld.



Rekenvoorbeeld 2 (in euro's)

Marktwaarde bij aankoop	160.000,— (vrij op naam)
U betaalt 75%:	120.000,—
Stel u wilt verhuizen in jaar 8	
Marktwaarde in jaar 8:	140.000,— (inclusief de eigen investeringen)
Waardedaling:	- 20.000,—
De waardedaling is als volgt opgebouwd:	
Waarestijging eigen investeringen:	10.000,—
Waardedaling marktontwikkeling:	- 30.000,—
U ontvangt bij terugverkoop:	
De betaalde aankoop prijs:	120.000,—
Waarestijging eigen investeringen:	10.000,— (100%)
Waardedaling marktontwikkeling:	- 18.750,— (62,5% van 30.000,—)

Totaal **111.250,—**

Aramis AlleeWonen neemt hierbij 11.250,— (30.000,— - 18.750,—) voor haar rekening.

Waardebepaling

Als u besluit te verhuizen, verplicht Aramis AlleeWonen zich de woning binnen drie maanden aan te kopen. We wijzen een onafhankelijke register-taxateur aan die de waarde van de woning en van uw eventuele eigen investeringen taxeert. Aramis AlleeWonen betaalt de kosten. Als er geen overeenstemming ontstaat over de waarde zullen er drie taxateurs aangewezen worden, één door u, één door Aramis AlleeWonen en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. De door hen bepaalde waarde is voor beide partijen bindend.



Te Woon: Koop Te Woon

We bieden u ook de keus te kopen via Koop Te Woon. U koopt de woning voor 100% van de marktwaarde. U krijgt de grond en de woning in eigendom. De waardeontwikkeling is geheel voor u, zowel positief als negatief. Bij Koop Te Woon geldt dat u bij verhuizing de woning eerst aan Aramis AlleeWonen moet aanbieden. Uitzondering hierop is dat u de woning direct aan uw kinderen of ouders kunt verkopen, of bij echtscheiding aan de ex-partner.

Als u de woning aan ons aanbiedt, hebben we het recht de woning van u te kopen, niet de plicht. We laten u binnen drie weken horen of we van ons terugkooprecht gebruik maken. Doen we dat niet, dan bent u vrij de woning aan iedere willekeurige koper te verkopen. Om het unieke Te Woon-concept in stand te houden, moet in het koopcontract met de volgende koper wel vastgelegd worden dat ook deze koper de woning bij verhuizing eerst aanbiedt aan Aramis AlleeWonen. Als Aramis AlleeWonen de woning van u terugkoopt, gaat de prijsbepaling op dezelfde manier als bij Koopgarant, maar uiteraard zonder de waardedeling.

Bijzondere voorwaarden

Aramis AlleeWonen geeft de grond of het appartementsrecht uit in erfpacht. Vaak geldt bij erfpacht dat u elk jaar een zogenaamde canon dient te betalen (dat is een bedrag dat u betaalt om gebruik te maken van de grond). Bij Aramis AlleeWonen is dit niet het geval. In de prijs van de woning is meegenomen dat de canonverplichting eeuwigdurend is afgekocht. Door erfpacht zijn de voorwaarden en regels bij Koopgarant, waaronder de aanbiedingsplicht en de prijsbepaling, ook van toepassing op een volgende koper. Dat heet in juridische termen 'zakelijke werking'. Anders gezegd, de voorwaarden en regels zijn gekoppeld aan de 'zaak' (grond en woning) en niet aan de persoon (koper). In combinatie met de waardedeling zorgt Aramis AlleeWonen er zo voor dat de woning blijvend voor een betaalbare prijs beschikbaar is voor haar klanten.

Informatie bij koop

Algemeen

Het is voor u van groot belang dat u bouwtechnisch gezien niet voor verrassingen komt te staan. Nieuwbouwwoningen worden daarom gebouwd en geleverd onder de Aramis AlleeWonen-Garantieregeling, waardoor u verzekerd bent dat uw woning gebouwd wordt zoals overeengekomen en dat eventuele gebreken na de oplevering worden verholpen. Koopt u een bestaande woning, dan ontvangt u een rapport dat inzicht geeft in de bouwtechnische staat van de woning. U kunt zelf voor nog meer garanties zorgen. Als de prijs van de woning beneden een bepaald bedrag ligt, kunt u de woning financieren met de Nationale Hypotheek Garantie. Dat beperkt het financiële risico en biedt ook voordeel, doordat de hypotheekrente veelal tussen de 0,2% en 0,5% lager is.

Appartement

Als koper van een appartement koopt u niet alleen het appartement waarin u woont, maar feitelijk ook een aandeel in het gehele woongebouw. U bent verantwoordelijk voor uw eigen appartement, maar u bent gezamenlijk met alle overige eigenaren verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bijvoorbeeld het casco en de entree. Koopt u een appartement, dan wordt u automatisch ook lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij het Te Woon aanbieden van appartementen zullen de bewoners van het woongebouw zowel uit huurders als kopers bestaan. Als eigenaar van de gehuurde appartementen is ook Aramis AlleeWonen lid van de VvE. Aramis AlleeWonen levert de bestuurder van de VvE. Hij of zij is degene die namens alle leden de besluiten uitvoert, zoals het laten verrichten van schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden. Alle eigenaren betalen een maandelijkse VvE-bijdrage om de door de VvE begrote uitgaven te dekken. Huurders betalen servicekosten.

Kenmerken van de contractvormen op een rijtje

Kenmerk	Huur	Huurvast	Koopgarant	Koop
Gemak: onderhoud door Aramis AlleeWonen	ja	ja	nee	nee
Volledige zeggenschap	nee	nee	ja	ja
Inrichten naar wens	ja	ja	ja	ja
Financieel risico	nee	nee	deels	ja
Profiteren van waardeinstijging	nee	nee	deels	ja
Vermogensvorming via woning (evt.)	nee	nee	ja	ja
Zekerheid ontwikkeling woonlasten	deels	ja	ja	ja
Huursubsidie (eventueel)	ja	ja	nee	nee
Koopsubsidie (eventueel)	nee	nee	nee	ja
Maandlasten zelf te beïnvloeden	nee	nee	ja	ja
Weinig bijkomende lasten	ja	ja	nee	nee
Overstappen op andere contractvorm	ja	ja	nee	nee
Flexibiliteit bij verhuizing	ja	ja	ja	deels

Keuzevrijheid, ook buiten de contractvormen

Wonen is niet alleen belangrijk, maar ook iets heel persoonlijks. Vandaar dat we buiten de zekerheden en keuzevrijheid die de verschillende contractvormen u bieden, ook veel waarde hechten aan keuzevrijheid voor andere zaken buiten de contractvormen. Bij nieuwbouwwoningen krijgt u, of u nu wilt huren of kopen, de gelegenheid om door meer- of minderwerk de woning vorm te geven naar uw wensen en (financiële) mogelijkheden.

Bent u geïnteresseerd?

Als u geïnteresseerd bent in een nieuwbouwwoning of vrijkomende woning van Aramis AlleeWonen die Te Woon wordt aangeboden, raden we u aan ons woningaanbod op de website van HetPunt (www.hetpunt.nl) of onze advertenties in de Roosendaalse Bode in de gaten te houden. Door het insturen van een woonkeuzebon kunt u reageren op ons woningaanbod. U moet echter wel ingeschreven staan als woningzoekende. Bij acceptatie van de woning kiest u de voor u passende contractvorm. Dit wordt in een persoonlijk gesprek met u doorgenomen.

Op het moment dat u als huurder van Aramis AlleeWonen voor Te Woon in aanmerking komt, ontvangt u daarover persoonlijk bericht met het aanbod om te kiezen uit meerdere contractvormen.

AlleeWonen wordt gevormd door
Aramis AlleeWonen en Singelveste AlleeWonen.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Onze adviseurs zijn graag bereid u nader te informeren. Ze zijn bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.30 uur in HetPunt, Laan van Brabant 50, telefoonnummer (0165) 58 03 99.

aramis

allee
WONEN

Postbus 231 4700 AE Roosendaal
Bezoekadres HetPunt
Laan van Brabant 50 4701 BL Roosendaal
Telefoon (0165) 58 03 99

www.hetpunt.nl