

**Vragenpocket
Woonvereniging**



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

- Studio in Groningen; zelfstandige studio's & onzelfstandige studio's 4
- Betaalbare huisvesting voor studenten en starters 4
- Zelfstandige versus onzelfstandige studio' 4

HOOFDSTUK I

- Een studio kopen, hoe gaat dat? 5
- Het stappenplan in het kort 5

HOOFDSTUK II 6

Van koop tot levering 6

- Hoe komt Studio in Groningen aan de studio's? 6
- Hoe verandert Studio in Groningen de woningen in (on)zelfstandige studio's? 6
- Wanneer kan ik een studio bezichtigen? 8
- Wat staat er in een informatiebrochure? 8
- Wanneer kan ik er wonen? 8
- Waar kan ik in de tussentijd terecht? 8

De woonvereniging 9

- Wat is een woonvereniging? 9
- Wat is het verschil tussen een appartementsrecht en een lidmaatschapsrecht? 9
- Waaruit bestaan de servicekosten van een woonvereniging? 10
- Hoe worden de servicekosten verdeeld per bewoner? 11
- Wie beheert de 'pot' van de woonvereniging? 11
- Zijn er huisregels binnen de woonvereniging? 12
- Mag ik een huisdier meenemen? 12
- Wat gebeurt er als iemand zich niet aan de huisregels houdt? 12
- Wat zijn de taken van het bestuur van de woonvereniging? 12
- Wat gebeurt er als een lid zijn servicekosten niet betaalt? 12

De verbouwing

- Wat wordt er allemaal verbouwd? 14
- Wat is het algemeen opleverniveau van de studio's? 14
- Wat is het algemeen opleverniveau van keuken, badkamer en toilet? 15
- Wat moet ik zelf nog doen? 15
- Is er ruimte voor eigen inbreng en ideeën? 16
- Is er een bouwgarantie? 16
- Bij wie kan ik terecht als ik gebreken ontdek aan mijn studio? 17
- Is er een onderhoudscontract? 17
- Bij wie kan ik terecht als ik vragen heb over de verbouwing? 18

2

HOOFDSTUK III 19

Van koop tot financiering 19

- Wat is inleggeld? 19
- Hoe wordt de hoogte van het inleggeld bepaald? 19
- Moet ik via de intermediair van Studio in Groningen (Quarz) financieren? 19
- Wat is mijn extra voordeel als ik via Quarz financier? 20
- Wat is de Studio in Groningen Lastendemper (LD)? 20
- Wat is de Studio in Groningen Studentendemper (SD)? 21
- Wat zijn de voorwaarden voor de LD en SD waaraan je moet voldoen? 21
- Terugbetaling van de Studio in Groningen Lastendemper 21
- Terugbetaling van de Studio in Groningen Belastingdemper 22
- Op welke wijze staan mijn ouders garant voor mijn financiering? 23
- Hoe lang kan ik de rente vastzetten? 23
- Wat is een kapitaalverzekering en moet ik deze afsluiten? 23
- Kan ik met eigen geld de studio financieren? 23
- Wat gebeurt er als ik mijn hypotheekrente niet meer kan betalen? 24
- Kan ik extra verbouwingwerkzaamheden mee financieren? 24
- Wat gebeurt er als er een gat zit tussen de getaxeerde waarde van de studio en het inleggeld? 24

De belastingen

- Hoe werkt de belastingteruggave? 24
- Betaal ik overdrachtsbelasting? 25
- Garantplan

HOOFDSTUK IV 27

Van koop naar verkoop 27

- Kan ik mijn studio zelf verkopen? 27
- Moet bij verkoop de studio in originele staat worden opgeleverd? 27
- Hoe bepaal ik de verkoopwaarde? 27
- Kan ik mijn studio aan mijn broer of zus doorgeven? 27
- Hoe los ik mijn hypotheek af bij verkoop? 27
- Kan ik mijn studio inruilen? 28
- Wat gebeurt met het geld dat in de pot zit voor groot onderhoud? 28
- Wat gebeurt er met de Studio in Groningen Lastendemper en Belastingdemper bij verkoop? 28
- Ben je verplicht om voor een bepaalde tijd in de studio te blijven wonen? 28
- Kan ik mijn studio onderverhuren? 28
- Mogen starters en studenten samenwonen in een studio? 29

BIJLAGE

- Algemeen opleverniveau studio's 30

TOT SLOT

- Handige telefoonnummers: 32

19

24

25

14

30

32

3

INLEIDING

Studio in Groningen; ZELFSTANDIGE STUDIO'S & ONZELFSTANDIGE STUDIO'S

Betaalbare huisvesting voor studenten en starters

Studio in Groningen wil betaalbare huisvesting realiseren voor studenten en starters op goede locaties in een stad. De spin in het web tussen een aantal professionele bedrijven op het gebied van aankoop, verkoop, taxatie, financiering, verbouwing en onderhoud, notariële afwikkelingen, administratieve en fiscale zaken.

Zelfstandige versus onzelfstandige studio's

Studio in Groningen beschikt over zowel zelfstandige als onzelfstandige studio's. Als je een onzelfstandige studio koopt, deel je vaak één of meerdere voorzieningen als keuken, toilet of badkamer. Elke studio is voorzien van een eigen internet- en CAI-aansluiting.

De zelfstandige studio's hebben alle voorzieningen voor zichzelf. Waar je wel aan moet denken bij een zelfstandige studio, is dat je 6% overdrachtsbelasting betaalt.

Als koper kun je uiteraard zelf kiezen waar je voorkeur naar uit gaat. Studio in Groningen ziet vaak dat studenten in een onzelfstandige en starters in een zelfstandige studio willen wonen.

HOOFDSTUK I

Een studio kopen, hoe gaat dat?

Wie een appartement of een huis koopt, krijgt te maken met zaken als financiering, overdracht, oplevering en soms ook een verbouwing. Er moet nogal wat worden geregeld voor je je eigenaar van een studio kunt noemen.

Studio in Groningen maakt het je gemakkelijk en neemt heel wat zorgen van je af! Vanaf het eerste moment dat je interesse hebt in een studio, begeleidt Studio in Groningen je met het gehele koopproces.

Het stappenplan in het kort

Op onze website kun je ons studioaanbod bekijken. Ook kun je jezelf en je ouders opgeven voor één van onze informatiebijeenkomsten.

Na de informatiebijeenkomst kun je een bezichtigingsafpraak maken voor de studio die het beste aansluit op jouw woonwensen. Op de informatiebijeenkomst heb je een lijst gekregen waar alle studio's op staan, met hun voorzieningen en met het inleggeld. Het is aan te raden om, voordat je gaat bezichtigen, contact op te nemen met Quarz Financial Partners. Studio in Groningen werkt samen met Quarz Financial Partners. Zij regelen o.a. alle financiële zaken gedurende het kooptraject. Door middel van het inventarisatieformulier op onze website kan Quarz Financial Partners bekijken of er voldoende draagkracht is voor de financiering van een studio. Als dit formulier ingevuld is voordat je gaat bezichtigen, weet je precies welke studio's voor jou interessant zijn. Daarnaast verstrekken wij enkel een optie op een studio wanneer er een positief oordeel van Quarz verkregen is. Het is dus van belang om dit vooraf te regelen.

Je hebt verschillende studio's bezichtigd en besluit een studio te kopen. Je ontvangt van Studio in Groningen een overeenkomst (in conceptvorm) ter inzage. Samen met je ouders teken je de definitieve overeenkomst. De financiering wordt aangevraagd door Quarz Financial Partners, met hen bespreek je ook de financiering van de studio en de specifieke voorwaarden van de bank.

Als de studio nog verbouwd moet worden, word je door Studio in Groningen op de hoogte gehouden van de vorderingen van de bouw. Samen met je ouders teken je de offerte van de bank. Een notarieel transport van jouw studio vindt plaats bij de notaris. Gefeliciteerd! De feitelijke levering van jouw studio vindt plaats na de opleveringsinspectie (sleuteloverdracht).

HOOFDSTUK I

VAN KOOP TOT LEVERING

Hoe komt Studio in Groningen aan de studio's?

Voor Studio in Groningen zijn makelaars en bouwkundigen op zoek naar goede panden. De woonhuizen die door ons worden aangekocht, moeten aan een aantal criteria voldoen. Zwaarwegende criteria zijn onder meer de staat van onderhoud, de locatie, het verbouwingsplan met de bijbehorende kosten en de aankoop prijs. Pas als het pand aan alle eisen voldoet, wordt het gekocht. Daarna volgt de verbouwing tot studio's.

Hoe verandert Studio in Groningen de woningen in (on)zelfstandige studio's?

Om een woning te kunnen opdelen in afzonderlijke studio's moet er notarieel een **woonvereniging** worden opgericht. Dit regelt Studio in Groningen. Als je een studio koopt, word je lid van de woonvereniging die hoort bij jouw studio. Dit lidmaatschap houdt in dat je recht hebt op het exclusieve gebruik van jouw studio en het gedeelde gebruik van de eventuele algemene ruimtes, zoals de badkamer, het toilet en bijvoorbeeld een tuin of berging.

Anders dan bij een appartement of een huis, is de woonvereniging juridisch eigenaar van het pand. Dat komt omdat de woning kadastraal ongesplitst blijft. De woonvereniging bestaat uit alle leden die in deze woning een studio hebben. Leden betalen aan de woonvereniging **inleggeld**. Dit inleggeld kun je financieren door bij de financierende bank, via Quarz Financial Partners, een hypotheek af te sluiten met als onderpand jouw studio.

Al wordt de hypotheek op jouw naam afgesloten, de bank accepteert je niet zomaar! Als je een starter bent en een eigen (arbeids) inkomen hebt, wordt er gekeken naar jouw financieringsruimte. Je moet immers je maandlasten wél kunnen dragen. Lukt het niet om op basis van jouw huidige inkomen een studio te financieren, dan kunnen jouw ouders mede garant staan.

Ben je student, dan wordt er altijd gekeken of jouw ouder(s) over voldoende financiële draagkracht beschikken om garant te staan voor jouw hypotheek. Ze moeten in geval van calamiteiten onder andere jouw rentelasten kunnen overnemen. De draagkracht van je ouders wordt door de bovengenoemde banken op hun eigen voorwaarden getoetst. Als dit allemaal in orde is, sluit je een hypotheek met de bank.

De huur, die je normaal aan een huurbaas betaalt, betaal je voortaan in de vorm van **hypotheekrente** maandelijks aan de bank. Ook draag je elke maand **servicekosten** af aan de woonvereniging. De studio, die jij nu bewoont, mag alleen door jou worden gebruikt. Als lid van de woonvereniging heb jij namelijk een exclusief gebruikersrecht verkregen. Wil je op een later moment jouw studio verkopen, dan kun je dit **exclusieve gebruikersrecht** doorverkopen (meer daarover lees je in hoofdstuk IV 'Van koop naar verkoop').

In de volgende hoofdstukken staat meer informatie over de woonvereniging, het inleggeld, de servicekosten en de financiering.

Wanneer kan ik een studio bezichtigen?

Vóórdat je een bezichtigingsafpraak maakt, leggen we je graag duidelijk uit wat het concept van Studio in Groningen inhoudt. Je gaat tenslotte een studio kopen en daarop willen we je graag goed voorbereiden. Je moet later niet voor verrassingen komen te staan. Daarom organiseert Studio in Groningen geregeld **informatiebijeenkomsten**, die je samen met je ouders kunt bezoeken. Op deze bijeenkomst wordt ons concept uitgebreid uitgelegd en hebben we de brochures liggen van ons aanbod, verduidelijkt met foto's, informatie en plattegronden.

Nu je weet hoe het werkt en je het aanbod hebt bekeken, is het zinvol om een bezichtigingsafpraak te plannen. Het kan zijn dat het pand dat je gaat bekijken nog niet verbouwd is. Daarom ontvang je van Studio in Groningen een informatiebrochure, waarin staat beschreven hoe de studio's eruit zien ná de verbouwing. Behalve deze studio-omschrijving, beschikt de brochure ook over plattegronden van de studio's.

Wat staat er in een informatiebrochure?

Een informatiebrochure is een brochure van de woning van Studio in Groningen, waarin je bent geïnteresseerd en waarin alle studio's en bijzonderheden staan beschreven. Zo wordt de omgeving van het woonhuis beschreven. De studio's hebben elk een technische omschrijving, waarin staat wat er in het huis en in je studio wordt verbouwd. De prijzen van de verschillende studio's zijn vastgesteld en getoetst aan de **taxatie** van een onafhankelijke NVM taxateur. Het taxatierapport kun je ter inzage bij Studio in Groningen opvragen.

Wanneer kan ik er wonen?

Alle door Studio in Groningen aangekochte woningen moeten worden verbouwd om de studio's te creëren. Een verbouwing duurt - afhankelijk van wat er wordt verbouwd - tussen de twee en de drie maanden. Studio in Groningen hanteert de regel dat er pas wordt gestart met de verbouwing als 70% van de studio's is verkocht. Toch hebben we ook altijd studio's binnen ons aanbod die direct beschikbaar zijn. Je kunt aan de verkoper vragen wat de verwachte opleverdatum is.

Waar kan ik in de tussentijd terecht?

Studio in Groningen kan je in de periode dat je op je studio moet wachten vaak vervangende woonruimte aanbieden. Soms zijn dat woningen die al door ons zijn aangekocht, maar nog niet worden verbouwd. Ook gebruiken we voor tijdelijke huisvesting nog niet verkochte studio's. Voor deze vervangende woonruimte teken je een gebruikersovereenkomst en betaal je gedurende je verblijf een kostenvergoeding. De hoogte van die vergoeding verschilt per vervangende woonruimte en hangt af van de ligging van de woning en de grootte van de studio.

Utrecht Amsterdam Nijmegen



Foto II: Algemene indruk Studio in Groningen panden

DE WOONVERENIGING

Wat is een woonvereniging?

Een woonvereniging is te vergelijken met de Vereniging van Eigenaren bij een appartementengebouw. In beide gevallen bestaat de vereniging uit de bewoners van het gebouw. Samen betalen ze de vaste lasten van het gebouw waarin ze wonen. Bij een woonvereniging is het pand eigendom van de leden tezamen.

Wat is het verschil tussen een appartementsrecht en een lidmaatschapsrecht?

Een appartementsrecht komt voort uit de splitsing van een pand in verschillende zelfstandige kleinere wooneenheden. Elk appartementsrecht heeft zijn eigen kadastrale index. De gemeenschappelijke ruimten worden door een Vereniging van Eigenaren beheerd en er worden servicekosten berekend voor de gemeenschappelijke kosten (zoals opstalverzekering en onderhoud appartementscomplex). Een appartementsrecht kan worden gefinancierd bij elke Nederlandse hypotheekverstrekende instelling.

Het lidmaatschapsrecht komt voort uit een woonvereniging en de woning hoeft niet kadastraal te worden gesplitst. Het is wettelijk noodzakelijk om een woonvereniging op te richten wanneer woningen worden aangepast naar studenten- en/of startersstudio's. Maar het is niet noodzakelijk om elke studio een eigen kadastrale index te geven. De woningen kunnen hierdoor makkelijker en sneller gebruiksklaar worden gemaakt, dan wanneer er gesplitst moet worden. In de praktijk beschik je uiteindelijk net zo goed over je eigen woonruimte. Ook met een lidmaatschapsrecht betaal je servicekosten.

De servicekosten in een woonvereniging omvatten alle kosten die met de woning te maken hebben.

Waaruit bestaan de servicekosten van een woonvereniging?

- Gas/water/elektriciteit;
- Onroerendezaakbelasting;
- Gemeentebelastingen;
- Administratie woonvereniging;
- Voorziening onderhoud;
- Opstalverzekering;
- Onderhoudscontract CV ketel;
- WA-verzekering;
- Abonnement CAI en internet;
- Onderhoudsabonnement woning (optioneel);
- Aandeel kosten wasmachine/droger (optioneel);
- Schoonmaak algemene ruimtes, alsook studio's (optioneel).

Voorbeeld berekening servicekosten:

Totale kosten per jaar € 6.800,-

Kosten per maand € 567,-

Per studio (woonaandeel 13%) € 94,-

Per studio (woonaandeel 34%) € 153,-

Tabel I: Overzicht met geschatte bedragen van servicekosten voor een gemiddelde woning met 5 studio's.

Hoe worden de servicekosten verdeeld per bewoner?

De meeste vaste lasten worden per woonaandeel verdeeld. Dit woonaandeel wordt bepaald door de verhouding van het aantal vierkante meter woonoppervlakte van de studio ten opzichte van het totaal aan vierkante meter woonoppervlaktes van alle studio's. De algemene danwel gezamenlijke ruimtes worden niet in de berekening meegenomen.

Niet alle kosten worden naar woonaandeel verdeeld, omdat er geen causaal verband is tussen de kosten en het aantal vierkante meters. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het abonnement van de CAI en het internet. Als je met vijf mensen in één huis woont, deel je deze kosten door vijf. Overigens kunnen de servicekosten naar wens worden uitgebreid met schoonmaakkosten en dergelijke.

De servicekosten worden jaarlijks begroot. Aan de hand van de begroting op basis van bovenvermelde methode wordt per lid een maandelijks voorschot bepaald. Dit voorschot moet (vooruit) op de bankrekening van de woonvereniging worden gestort. Aan het eind van elk jaar worden de daadwerkelijke inkomsten van de woonvereniging vergeleken met de begroting. Als er geld over is, wordt dat aan de voorziening van onderhoud toegevoegd. Bij een tekort wordt er eerst gekeken of de voorziening toereikend is om het tekort aan te vullen. Is dat niet het geval, dan moet ieder lid een extra bijdrage betalen.

Wie beheert de 'pot' van de woonvereniging?

De bankrekening van de woonvereniging waarop alle leden maandelijks hun servicekosten storten, wordt beheerd door het bestuur van de woonvereniging. Het bestuur bestaat altijd tenminste uit twee bestuurders: een voorzitter en een secretaris/penningmeester. In eerste instantie wordt het bestuur gevormd door Studio in Groningen en/of gelieerde vennootschappen, danwel de met haar samenwerkende partijen. Als alle leden van de woonvereniging bekend zijn, maakt dit bestuur plaats voor een nieuw bestuur.

De nieuwe bestuurders worden aangesteld door de leden. In de statuten van de woonvereniging zijn de taken en bevoegdheden van de bestuurders geregeld. Studio in Groningen regelt direct bij oprichting de opstal- en WA-verzekering bij Quarz Financial Partners. Quarz Financial Partners zorgt ervoor dat de (ontvangen) facturen van de woonvereniging op tijd worden betaald.

Als administrateur van de woonvereniging ziet Quarz Financial Partners eveneens toe op de juiste gang van zaken binnen de woonvereniging. Quarz Financial Partners stelt een prognose op voor het volgende jaar en de jaarrekening. Bovendien verzorgt Quarz Financial Partners de aangifte van de inkomstenbelasting voor leden van de woonvereniging die studeren.

Zijn er huisregels binnen de woonvereniging?

Ja, elke woonvereniging heeft huisregels. Deze worden vastgelegd in het zogenaamde huishoudelijk reglement. Hierin staat beschreven wat de gedragsregels zijn in de woonvereniging. Er wordt van alle leden verwacht dat zij zich daaraan houden. Er bestaat een concept huishoudelijk reglement dat als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd. De woonvereniging kan samen met haar leden dit reglement wijzigen (de manier waarop dat kan, staat in de statuten van de woonvereniging). Een voorbeeld van een huisregel is de afspraak wie wanneer het afval buiten zet.

Mag ik een huisdier meenemen?

Ja, als de andere leden van de woonvereniging, door middel van het bestuur, daarmee akkoord zijn en het dier de andere leden geen overlast bezorgt. In het huishoudelijke reglement staan de regels vermeld. Bij overlast kunnen de reglementen worden aangepast.

Wat gebeurt er als iemand zich niet aan de huisregels houdt?

Als iemand zich onttrekt aan de huisregels, zijn er verschillende wegen te bewandelen. Het bestuur roept het misdragende lid bij zich en wijst hem/haar op zijn verantwoordelijkheden. Het bestuur verzoekt het lid zich te gedragen om een volgende stap te voorkomen. Die volgende stap kan zijn dat het bestuur de leden van de woonvereniging samen laat komen in een algemene ledenvergadering. Binnen de structuur van de woonvereniging bestaan mogelijkheden om het lid een sanctie op te leggen. In het uiterste geval kan het lid worden verzocht om zijn studio te verlaten en deze te koop aan te bieden.

Wat zijn de taken van het bestuur van de woonvereniging?

Het bestuur is verantwoordelijk voor de gang van zaken binnen de woonvereniging. In de statuten staat precies beschreven welke. Het bestuur heeft behalve het voorzitten van de jaarlijkse ledenvergadering ook de verantwoordelijkheid voor de incassering van de servicegelden en indien noodzakelijk ook de invordering hiervan. De bestuursleden zijn de contactpersonen van de woonvereniging voor de administrateur, Quarz Financial Partners, en communiceren de informatie (begroting/jaarrekening) van de administrateur naar de andere leden. Het bestuur is ook het aanspreekpunt voor de gemeente.

Wat gebeurt er als een lid zijn servicekosten niet betaalt?

Als een lid zijn servicekosten niet op tijd betaalt, verzoekt de penningmeester het lid de achterstand zo spoedig mogelijk in te lossen. De penningmeester brengt de andere leden hiervan nog niet op de hoogte. Wanneer de achterstand niet wordt

ingelopen of als er telkens weer achterstand optreedt, dan kan de penningmeester de servicekosten invorderen via een incassobureau bij het lid zelf danwel zijn ouders. De penningmeester is dan wel verplicht de overige leden op de hoogte te brengen van de achterstand. Als blijkt dat er geen verhaalsmogelijkheden zijn op beide partijen, kan een algemene vergadering worden bijeengeroepen tot uitzetting van het lid. Bij verkoop van het lidmaatschap zal uit de opbrengst de vordering alsnog worden afgelost.

Voorbeeld maandlastenoverzicht

Project: Studio 1, 23 m², woonaandeel: 31%

Inleggeld studio (vrij op naam) € 125.000,-

Overige kosten koper:

Afsluitprovisie bank 1% € 1.259,-

Notariskosten hypotheekakte (schatting) € 893,- +

Totaal te financieren € 127.152,-

Voorbeeldrente* € 630,-

Servicekosten (voorschot) € 117,- +

Bruto maandlast € 747,-

Studio in Groningen Studentendemper 3 jaar** € 210,-

Studio in Groningen Lastendemper 3 jaar** € 297,- -/-

Netto maandlast gedurende 3 jaar € 240,-

Kapitaalverzekering (schatting) € 40,- +

N.B. * Rentepercentage is onderhevig aan wijzigingen en kan afwijken van gehanteerde voorbeeldrente.

* * Zie uitleg op pagina: 20/21

De premie kapitaalverzekering hangt onder meer af of gekozen wordt voor volledige of gedeeltelijke financiering.

Tabel II: Compleet maandlasten overzicht

DE VERBOUWING

Wat wordt er allemaal verbouwd?

Alle door Studio in Groningen aangekochte woningen worden verbouwd om de studio's te realiseren. De algemene ruimtes worden door Studio in Groningen standaard verbouwd volgens onderstaande specificaties.

CV-ketel

Als de CV ketel bij aankoop van de woning ouder is dan acht jaar, wordt deze door Studio in Groningen vervangen. Alle radiatoren krijgen een thermostaatkraan, waardoor je in elke studio de temperatuur kunt regelen. De elektriciteits- en gasmeter worden niet per studio gesplitst. De verbruikskosten voor gas en elektriciteit worden, naar woonaandeel, doorberekend. Hoe groter de studio, des te groter het aandeel in de verbruikskosten en dus ook in de servicekosten. Voor alle cv ketels wordt een onderhoudscontract gesloten (jaarlijks).

Brandweereisen

De woning moet voldoen aan de geldende brandweereisen. Studio in Groningen plaatst daarom rookmelders in de algemene ruimten en laat brandblussers ophangen wanneer dit door de brandweer wordt geadviseerd. Ook de studio's met een eigen keuken worden voorzien van rookmelders. Als de brandweer dat eist, wordt aan de achterzijde van de woning een brandtrap aangebracht.

Wat is het algemeen opleverniveau van de studio's?

Studio in Groningen kent drie verschillende opleverniveaus voor de studio's, te weten: Standaard, Luxe en Exclusief. In de brochure van elk pand staat vermeld welk opleverniveau van toepassing is op de studio's en wat de meerprijs is van een uitgebreider pakket. Het kan voorkomen dat voor een studio niet elk opleverniveau haalbaar is. Dit staat dan duidelijk in de brochure vermeld. Een overzicht van de exacte specificaties van elk van de pakketten vindt u in de bijlagen.

In de meeste gevallen is het mogelijk om het door u gekozen pakket uit te breiden met opties uit een ander pakket, waarmee de indeling en de afwerking van de studio kan worden gewijzigd. Dit gebeurt uiteraard tegen meerwerk prijzen die van te voren gecommuniceerd zullen worden. Bij het exclusieve pakket zal men aan de hand van stelposten, in goed overleg met Studio in Groningen, de gelegenheid krijgen zijn of haar persoonlijke wensen op elk vlak kenbaar te maken.

Keuken Badkamer Brandveiligheid



Foto III: Foto's van standaard keuken en badkamer en een voorbeeld van de brandweereisen waaraan een Studio in Groningen pand voldoet.

Wat is het algemeen opleverniveau van keuken, badkamer en toilet?

Wanneer in de bestaande situatie van een studio een keuken, badkamer en/of toilet voldoet aan de kwaliteitseisen van Studio in Groningen, dan worden er geen aanpassingen c.q. vernieuwingen verricht. Dit is wel mogelijk wanneer gekozen wordt voor een hoger opleverniveau. Zie hiervoor de bijlage van deze vragenpocket.

Als in de bestaande situatie geen keuken, badkamer en/of toilet aanwezig is, dan wordt er volgens het algemeen opleverniveau een nieuwe faciliteit geplaatst.

Wat moet ik zelf nog doen?

De studio leveren wij op volgens het standaard opleverniveau. Wanneer je kiest voor een ander pakket, zal Studio in Groningen dat tegen een meerprijs verzorgen. Hiervoor dient wel een meerwerkbon ondertekent te worden. Er zijn aansluitingen voor de verlichting, koelkast en wasmachine. De vrijstaande apparatuur neem je zelf mee. In sommige gevallen deel je een wasmachine- en/of een koelkastaansluiting met een medebewoner. Je kunt dan samen zorgen voor de apparatuur, bijvoorbeeld door een huurcontract af te sluiten bij een witgoed specialist.

Is er ruimte voor eigen inbreng en ideeën?

Ja, er is ruimte voor de inbreng van eigen ideeën. Die ideeën moeten wel worden besproken met Studio in Groningen en kunnen alleen worden uitgevoerd vóór de verbouwing plaatsvindt en nadat de overeenkomst getekend is. Sommige aanpassingen leiden tot een meerprijs, die vaak kan worden meegefinancierd in de hypotheek.

Is er een bouwgarantie?

Een bouwgarantie, zoals dat bij nieuwbouwwoningen gebruikelijk is, geldt niet voor verbouwing van onze woningen. Deze woningen worden immers van buiten niet opnieuw opgetrokken. De aannemers, waarmee Studio in Groningen werkt, zijn wel aangesloten bij Bouwgarant, een garantiefonds dat er voor zorgt dat in geval van faillissement van de aannemer het werk toch wordt afgemaakt.

De verbouwing aan de binnenzijde wordt uitgevoerd conform het algemene oplever-niveau van het gekozen pakket. Studio in Groningen heeft alleen het recht hiervan af te wijken als daarvoor een noodzaak bestaat (bijvoorbeeld een brandweereis of specifieke gemeentelijke vergunningen of - eisen). Studio in Groningen is verplicht de koper van de studio hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. Treft men bij de opleveringsinspectie af-wijkingen aan ten opzichte van het algemeen opleverniveau of gebreken, dan heeft de koper het recht om van Studio in Groningen naleving van dit opleverniveau te vragen.

Bij wie kan ik terecht als ik gebreken ontdek aan mijn studio?

Wanneer je bij oplevering je studio gaat inspecteren, is het van groot belang dat je goed om je heen kijkt. De oplevering is het moment waarop je eventuele tekort-komingen kenbaar kunt maken. Het is mogelijk dat een gebrek pas later aan het licht komt. Tot twee weken na oplevering kun je die melden bij Studio in Groningen. Vermeld duidelijk je naam, het adres, je studionummer en de klacht. Studio in Groningen geeft de melding door aan de aannemer, die een afspraak maakt om de klacht te verhelpen. Het is mogelijk om voor een periode van maximaal drie maanden de garantietermijn te verlengen. De voorwaarden en kosten hiervoor zijn van meerdere factoren afhankelijk en zijn verkrijgbaar op aanvraag. Als na verloop van tijd storingen en/of gebreken optreden die niet het gevolg zijn van de verbouwing, worden de kosten wel in rekening gebracht.

Is er een onderhoudscontract?

Alleen voor de CV-installatie is een onderhoudscontract voor de jaarlijkse controle en voor storingen afgesloten. Andere onderhoudscontracten zijn er nog niet. Koop-studio is wel bezig om voor kleine onderhoudsreparaties een onderhoudscontract te verzorgen. Op dit moment is het al mogelijk om onderhoud te laten offeren via Studio in Groningen. Studio in Groningen zorgt er dan voor, dat je een reële offerte krijgt aangebo-den van een goede aannemer of onderhoudsbedrijf.

Bij wie kan ik terecht als ik vragen heb over de verbouwing?

Heb je tijdens het aankoopproces vragen over de verbouwing, dan kun je terecht bij de afdeling Bouw van Studio in Groningen of bij de verkoper, die je tijdens de aankoop heeft geholpen.

Foto vóór de verbouwing Foto ná de verbouwing

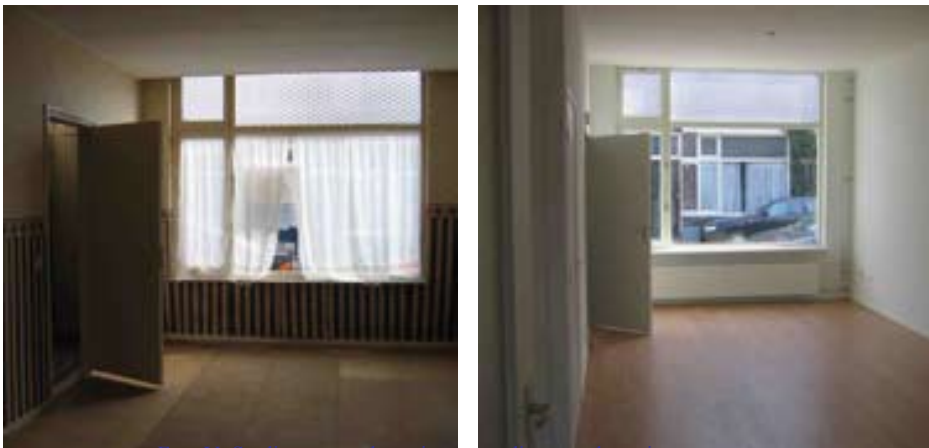


Foto V: Studio voor verbouwing en studio na verbouwing.

Algemene opmerkingen

Het is niet mogelijk om op elk moment zomaar het pand te bezoeken. Tijdens de verbouwing is de aannemer aansprakelijk. De aannemer dient de veiligheidsvoorschriften in acht te nemen. Bezichtigen kan, maar wel op afspraak.

Het is niet mogelijk om tijdens de verbouwing zelf te klussen of eigen aannemers of keukenleveranciers hun werkzaamheden te laten uitvoeren. Dit kan wel ná de oplevering van de studio aan de kopers. Wanneer er eigen apparatuur door Studio in Groningen moet worden ingebouwd, geplaatst of gemonteerd, dan kan dat - in overleg - in de studio worden geleverd vóór de oplevering. Een door jou getekende meerwerkbon is wel een vereiste.

De plattegronden in de informatiebrochure zijn altijd onder voorbehoud van eventuele aanpassingen ten behoeve van de brandweereisen of specifieke gemeentelijke vergunningen of eisen. Studio in Groningen stelt jou schriftelijk op de hoogte als aanpassingen noodzakelijk zijn.

HOOFDSTUK III

VAN KOOP TOT FINANCIERING

Wat is inleggeld?

Na ondertekening van de koopovereenkomst word je aspirant lid van de woonvereniging. Na het tekenen van de akten bij de notaris, wordt het **inleggeld** betaald en treed je toe als lid. In de statuten staat de procedure hiervan beschreven. Dit proces is vergelijkbaar met wanneer je een appartement of huis koopt, dan betaal je een **koopsom**. Deze koopsom kun je vaak niet zomaar betalen, daarvoor moet je geld lenen bij de bank. Zo'n lening heet een hypotheek. Ook het inleggeld kun je door middel van een hypotheek lenen van de bank. Bij verkoop van de studio wordt uit de opbrengst van jouw studio de hypotheek aan de bank terugbetaald. Blijft er meer over dan je geleend hebt, dan mag je het saldo op je eigen bankrekening laten bijschrijven. Eventuele tekorten dienen jij of je ouders zelf aan te vullen.

Hoe wordt de hoogte van het inleggeld bepaald?

De taxateur (een deskundige waardenbepaler, vaak een NVM makelaar) bekijkt in opdracht van de woonvereniging de woning in zijn geheel en de afzonderlijke studio's in het bijzonder. Hij vergelijkt het te taxeren object met andere objecten en kijkt bovendien naar de huur en koopprijzen van soortgelijke objecten in de huidige vastgoedmarkt. De (executie)waarde van de taxateur is bepalend voor de hoogte van de financiering van je studio. Wanneer je de studio wilt verkopen, moet deze opnieuw worden getaxeerd.

Moet ik via de intermediair van Studio in Groningen (Quarz) financieren?

Studio in Groningen werkt samen met Quarz Financial Partners BV in Zaltbommel. Wij maken graag gebruik van de expertise die deze intermediair heeft opgebouwd, temeer daar het financieren van studio's echt maatwerk is. Een speciaal **lidmaatschapsarrangement** is geregeld met een aantal samenwerkende banken.

Het bijzondere van dit lidmaatschapsarrangement is dat de ouders alleen borg staan voor de verplichtingen van de student of starter. Deze constructie maakt ook dat de rente bij jou fiscaal aftrekbaar is (lees hier meer over in het hoofdstuk 'Belastingen').

Ook is een aflossingsvrije financiering mogelijk van de gehele studio (op basis van 125% van de executiewaarde). Maar let op: de voorwaarden die de banken stellen, verschillen onderling. Vraag bij Quarz naar deze voorwaarden. Overigens betekent aflossingsvrij niet dat er niet afgelost dient te worden. Quarz kan meer vertellen over de hoogte van de aflossing en de wijze waarop (bijvoorbeeld door middel van kapitaalverzekering).

Het is niet mogelijk om je zomaar door elke bank te laten financieren. Dat komt door de juridische constructie van het Studio in Groningen concept. De woonvereniging is juridisch eigenaar van de woning, de bank neemt een hypotheek op de gehele woning. De bank stelt daarbij als voorwaarde dat de individuele leden ook hun studio verpanden aan deze bank.

Wat is mijn extra voordeel als ik via Quarz financier?

Wie via Quarz Financial Partners de financiering regelt, heeft extra voordeel.

Dan heb je namelijk recht op een **Studio in Groningen Lastendemper (LD)**. Dit is een module die door Studio in Groningen is ontwikkeld om de koper tegemoet te komen in zijn woonlasten. Je kunt hier alleen aanspraak op maken als je de hypotheek door Quarz laat regelen.

Zowel de student als de starter heeft recht op de Studio in Groningen Lastendemper.

Wat is de Studio in Groningen Lastendemper (LD)?

De Studio in Groningen Lastendemper is een maandelijkse tegemoetkoming in de woonlasten waar zowel de starter als de student gebruik van kan maken.

De Studio in Groningen Lastendemper is een renteloze lening die Studio in Groningen beschikbaar stelt voor de koper en kan aangegaan worden voor een periode van 36 of 60 maanden. Deze renteloze lening dient alleen terugbetaald te worden wanneer bij verkoop van de studio overwaarde gerealiseerd wordt.

Als je besluit om de Studio in Groningen Lastendemper voor 60 maanden af te sluiten geldt een aanvullende voorwaarde. Wanneer je de studio weer verkoopt, deel je de overwaarde die resteert na terugbetaling van de Lastendemper met Studio in Groningen.

Wat is de Studio in Groningen Studentendemper (SD)?

Wie als student of starter beschikt over een eigen studio waarop een hypotheek rust, heeft bij de belastingdienst recht op een rente teruggave. Zolang je geen belastbaar inkomen hebt, spaart de belastingdienst deze renteaftrek voor jou op en vindt de verrekening pas plaats als je een betaalde baan hebt (lees hier meer over in het hoofdstuk 'Belastingen').

Omdat jij, **als student**, de opgebouwde renteaftrek niet direct kan benutten, biedt Studio in Groningen je de mogelijkheid gebruik te maken van de SD. Dat betekent dat je maandelijks (achteraf) een zogenaamd renteloos voorschot in de maandlasten krijgt. De hoogte van de tegemoetkoming varieert per pand en per studio. In de informatie brochure van de woning wordt het bedrag van de tegemoetkoming vermeld. De SD heeft dezelfde looptijd als de looptijd waarvoor bij de LD wordt gekozen. **Als starter** kun je de renteaftrek direct benutten, dus zijn de maandlasten automatisch al lager en kun je daarom geen gebruik meer maken van de Studentendemper.

Wat zijn de voorwaarden voor de LD en SD waaraan je moet voldoen?

Voor studenten geldt dat je jaarlijks een bewijs van inschrijving aan de universiteit, hogeschool of MBO moet toezenden aan Studio in Groningen om voor de Studio in Groningen Lastendemper en Studio in Groningen Studentendemper in aanmerking te komen. Starters dienen jaarlijks een kopie van hun jaaropgaaf te sturen naar Quarz. Jaarlijkse belastingaangifte is voor studenten en starters verplicht om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Voor studenten verzorgt Quarz Financial Partners, administrateur van de woonvereniging, de jaarlijkse aangifte gratis. Als je geen jaarlijkse aangifte doet bij de Belastingdienst, vervalt daarmee je recht op belastingteruggave. **Om gebruik te kunnen maken van de Studio in Groningen Dempers geldt ook dat de financiering van de studio aangevraagd wordt door Quarz Financial Partners.**

Natuurlijk ben je niet verplicht om gebruik te maken van de LD en/of de SD. Wanneer hier wel voor wordt gekozen, worden administratiekosten in rekening gebracht.

Terugbetaling van de Studio in Groningen Lastendemper

Als student of starter betaal je de LD alleen terug als je de studio met winst verkoopt. Deze winst wordt door Studio in Groningen gereserveerd om een nieuwe LD te creëren voor de nieuwe koper. Als er geen winst is bij doorverkoop, dan hoeft de Lastendemper ook niet terugbetaald te worden.

Om dit te verduidelijken volgt hieronder een voorbeeld. Hierbij is het maandlasten-overzicht van pagina 13 als uitgangspunt genomen.

De studio wordt aangekocht voor € 125.000. De koper krijgt in dit voorbeeld 3 jaar lang een Lastendemper van € 297. Na 3 jaar (36 maanden) is er aan Lastendemper € 10.692 ontvangen.

Stel dat na die 3 jaar de studio verkocht gaat worden (dit is niet noodzakelijk, je kan natuurlijk zelf bepalen hoe lang je in een studio wilt blijven wonen) dan wordt de studio getaxeerd.

Er zijn dan 3 mogelijkheden:

- De studio wordt verkocht voor € 140.000. De Studio in Groningen Lastendemper wordt uit de opbrengst aan Studio in Groningen terugbetaald. Jij als verkoper hebt nu € 15.000 – € 10.692 = € 4308 winst.
- De studio wordt verkocht voor € 130.000. Er is € 5.000 winst, maar deze winst gaat naar Studio in Groningen omdat je van Studio in Groningen een Studio in Groningen Lastendemper ontvangen hebt. Je hebt dus geen winst en geen verlies, maar je hebt wel drie jaar voordelig in een studio gewoond.
- De studio wordt verkocht voor € 120.000. Je hebt helaas verlies gemaakt en er hoeft niets van de Studio in Groningen Lastendemper terug betaald te worden aan Studio in Groningen.

Als je een Studio in Groningen Garantplan afsluit, koopt Studio in Groningen de studio terug voor € 125.000 en ondervind je dus geen nadelige gevolgen hiervan. Je hebt dan wel een aantal jaren betaalbaar gewoond. Meer informatie hierover is te lezen op pagina 25; Het Studio in Groningen Garantplan.

Terugbetaling van de Studio in Groningen Studentendemper

Als je gebruik gemaakt hebt van de SD, dien je deze altijd terug te betalen op het moment dat je de studio weer verkoopt, of als je een vast inkomen hebt op basis van minimaal 24 uur. De Belastingdienst spaart immers jouw hypotheekrenteaftrek voor je op. Zodra je een belastbaar inkomen hebt, krijg je van de Belastingdienst het opgespaarde belastinggeld terug.

De hoogte van de SD wordt op een derde van de verschuldigde rente vastgesteld. Op het moment van de werkelijke teruggave kan de belastingteruggave afwijken van dit gemiddelde waarmee Studio in Groningen rekt. Indien je bijvoorbeeld een (bij)baantje hebt, kan dit betekenen dat je minder dan één derde van je betaalde rente van de Belastingdienst zult terugontvangen. Voor meer informatie hierover kan je contact opnemen met Quarz Financial Partners.

Afhankelijk van je inkomsten zul je de belastingteruggave in één of meerdere jaren terugontvangen. Indien je een vast inkomen hebt, geldt dat je de SD in maximaal 3 jaar aflost, tenzij je de studio verkoopt. Dan dien je het restant ineens te voldoen.

Op welke wijze staan mijn ouders garant voor mijn financiering?

Jouw ouders zijn mededebiteur. Ze zijn dus ook hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag. Dit betekent dat de bank - als extra zekerheid - jouw ouders wil laten meetekenen. De bank kan zo jouw ouders verzoeken om de rente te betalen als dit voor jou, als student/starter, niet meer mogelijk is. Dit is ook de reden waarom de financieringsmogelijkheden worden getoetst op de financiële situatie van de ouders: zij bieden de bank immers ook de zekerheid dat er voldoende inkomsten zijn om de rente te kunnen betalen.

Studio in Groningen ziet vaak dat het voor een starter net niet mogelijk is om een studio helemaal zelf te financieren. Vaak vraagt de bank ook bij starters de extra zekerheid van het garant staan van (één van de) ouders.

Hoe lang kan ik de rente vastzetten?

Elke bank heeft specifieke rentetermijnen met bijbehorende rentepercentages. Informeer hiernaar bij Quarz Financial Partners. Op dit moment kun je, afhankelijk van de gekozen bank, kiezen tussen 1 jaar, 3 jaar, 5 jaar vast of variabele rente.

Wat is een kapitaalverzekering en moet ik deze afsluiten?

Een kapitaalverzekering is een vorm van levensverzekering waarbij een bepaald kapitaal wordt verzekerd. Door maandelijks premie te betalen wordt een bedrag opgespaard dat op een afgesproken datum wordt uitgekeerd. De betaalde premie is men dus niet kwijt, maar wordt gespaard. Vandaar dat deze verzekering ook wel een spaarverzekering wordt genoemd. De hoogte van de premie van een kapitaalverzekering is afhankelijk van vele factoren en kan door Quarz Financial Partners worden bepaald.

Elke bank heeft specifieke aflossingsvoorwaarden. Tijdens het financieringsgesprek met de intermediair worden de mogelijkheden besproken. Vaak is een kapitaalverzekering wel nodig.

Kan ik met eigen geld de studio financieren?

Ja, dat kan maar daar kleven nadelen aan. Je kunt onder andere geen gebruik maken van de LD en SD. Tijdens het financieringsgesprek met de intermediair kun je dit bespreken.

Wat gebeurt er als ik mijn hypotheekrente niet meer kan betalen?

In eerste instantie worden jouw ouders verzocht om voor jou de rente en eventueel de aflossing te betalen. Als zij niet in staat zijn om dit te doen, dan kan de bank je dwingen tot het verkopen van de studio. Blijkt dat de studio niet genoeg opbrengt, dan zul je de restschuld zelf moeten betalen aan de bank. Kun je dat niet, dan spreekt de bank jouw ouders aan. Als zij ook niet in staat zijn om de schuld te betalen, dan kan de restant schuld worden verhaald op de woonvereniging. De woonvereniging houdt dan uiteraard wel de vordering op jou en jouw ouders.

Kan ik extra verbouwingswerkzaamheden mee financieren?

Ja, de bank is in principe bereid een financiering voor extra verbouwing aan te gaan. Voorwaarde is dat het inkomen van jouw ouders voldoende ruimte biedt. De extra verbouwingswerkzaamheden moeten overigens wel worden aangetoond door middel van nota's.

Wat gebeurt er als er een verschil zit tussen de getaxeerde waarde van de studio en het inleggeld?

In een enkel geval kan het voorkomen dat het te financieren bedrag of het inleggeld hoger is dan het maximale bedrag dat de bank aan lening wil verstrekken. Het 'gat' dat in zo'n geval ontstaat, moet door jou of jouw ouders zelf worden ingelegd. Het gaat dan meestal om een paar duizend euro. Dit geld is dan een investering in de studio en wordt - afhankelijk van de opbrengst bij verkoop - weer terug verdiend bij een prijsstijging van de studio.

DE BELASTINGEN

Hoe werkt de belastingteruggave?

Als je hypotheekrente betaalt omdat je een eigen studio bezit, heb je jaarlijks recht op hypotheekrenteaftrek (volgens het huidige fiscale regime). Als je (belastbaar) inkomen hebt en daarover belasting betaalt, heb je het recht om een gedeelte van je hypotheekrente af te trekken van je jaarlijks te betalen belasting. Wie geen (belastbare) inkomsten heeft, kan de betaalde hypotheekrente als negatief inkomen meenemen naar het komende jaar (maximaal 8 jaar). Als je binnen het komende jaar wel (belastbaar) inkomen hebt, kun je alsnog alle opgebouwde renteaftrek, als compensabel verlies, verrekenen.

Als starter geniet je direct van de hypotheekrenteaftrek en deze kun je per maand uit laten keren waardoor je maandlasten laag blijven, zoals te zien is in het overzicht op pagina 13.

Betaal ik overdrachtsbelasting?

De wet bepaalt dat bij elke onroerendgoedtransactie 6% van de koopsom aan belasting moet worden afgedragen. Deze bepaling geldt als een woning zelfstandig is. Onzelfstandig betekent dat je een douche, keuken of toilet deelt met een andere bewoner binnen de woonvereniging. In dit geval is de overdrachtsbelasting dan niet van toepassing. Als alle drie de voorzieningen wel voor jezelf zijn, betaal je 6% overdrachtsbelasting. Als je de studio na zoveel jaar weer doorverkoopt, moet ook de volgende koper 6% overdrachtsbelasting betalen.

Het Studio in Groningen Garantplan

Zoals algemeen bekend zijn de huizenprijzen de afgelopen jaren flink gestegen. Toch kan het zijn dat je het eng vindt om een studio te kopen, omdat je niet weet wat de toekomst brengt. Dit is nu eenmaal het risico dat komt kijken bij het kopen van een woonruimte. Maar wellicht kan Studio in Groningen je van deze onzekerheid afhelpen met het Studio in Groningen Garantplan.

Door gebruik te maken van het Studio in Groningen Garantplan ben je als koper ervan verzekerd dat jouw (onzelfstandige) studio na 3 tot 5 jaar terug gekocht wordt door Studio in Groningen voor het oorspronkelijke inleggeld. Voor zelfstandige studio's geldt dat ook de overdrachtsbelasting aan je wordt terugbetaald!

Deze regeling is voor jou als koper een recht, dus geen plicht. Je kan besluiten om je studio voor (een hogere) prijs op de markt aan te bieden.

Om je studio via het Studio in Groningen Garantplan te verkopen, gelden er wel twee voorwaarden:

1. Jij, als eigenaar, dient zes maanden voor het gewenste verkoopmoment de studio aan Studio in Groningen ter beschikking te stellen. Studio in Groningen zal deze maanden gebruiken om de studio door te verkopen. Indien het Studio in Groningen, om welke omstandigheden dan ook, niet zou lukken om de studio door te verkopen, wordt het verkoopmoment met zes maanden uitgesteld. De totale maandlasten van het lid in deze laatste zes maanden zijn voor rekening van Studio in Groningen. Studio in Groningen kan daarna nog eenmalig een verlenging aanvragen voor de 2e termijn voor een periode van 6 maanden.
2. De terugkoopregeling gaat na drie jaar in, te rekenen vanaf het moment van sleuteloverdracht. De terugkoopregeling vervalt na vijf jaar, te rekenen vanaf het moment van sleuteloverdracht. Dit betekent dat je uiterlijk na vier jaar en zes maanden je wens tot terugkoop per aangetekende brief aan Studio in Groningen kenbaar moet maken.

Heb je jouw studio aan Studio in Groningen verkocht (middels het Garantplan) dan houdt dat in dat je de Studio in Groningen Lastendemper niet hoeft terug te betalen. De Koopstudio Studentendemper is een vaste lening, deze dient te allen tijde te worden terug betaald. Als je het Studio in Groningen Garantplan gebruikt heb je echter wel de zekerheid dat je studio teruggekocht wordt door Studio in Groningen. Ook is bij de aankoop van de studio al bekend wat de netto maandlasten worden voor 3 of 5 jaar, dus dat staat ook de gehele periode vast.

Zo heb je dus 3 tot 5 jaar goedkoop gewoond in een nieuwe studio op een mooie locatie!

Voor het Studio in Groningen Garantplan brengt Studio in Groningen voor zelfstandige en onzelfstandige studio's een eenmalige vaste vergoeding in rekening. De exacte hoogte van deze vergoeding wordt op aanvraag verstrekt. Je bent deze vergoeding verschuldigd bij het passeren van het lidmaatschap.

HOOFDSTUK IV

VAN KOOP NAAR VERKOOP

Kan ik mijn studio zelf verkopen?

Ja, je kunt je studio zelf weer verkopen. Je kunt ook Studio in Groningen laten bemiddelen in de verkoop van jouw studio. Je bent dan wel een courtagevergoeding verschuldigd voor diensten die Studio in Groningen je aanbiedt.

Als je gebruik maakt van de Studio in Groningen Lastendemper ben je verplicht bij verkoop de studio eerst aan te bieden bij Studio in Groningen.

Moet bij verkoop de studio in originele staat worden opgeleverd?

Nee, de studio hoeft niet te worden teruggebracht in de originele staat. Het is natuurlijk wel belangrijk om jouw studio zo representatief mogelijk te presenteren. Een nieuwe koper krijgt dan snel een goede indruk.

Hoe bepaal ik de verkoopwaarde?

Je kunt Studio in Groningen vragen om een indicatie van de waarde van de studio. Als je zelf een taxateur inschakelt, bijvoorbeeld een NVM taxateur, dan zijn de kosten voor jouw rekening. Bij de taxatie wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en in de huidige huurmarkt, de locatie van het pand, de staat van onderhoud en de afwerking van de studio. De prijs die de taxateur bepaalt, kan dienen als uitgangspunt voor de nieuwe vraagprijs.

Kan ik mijn studio aan mijn broer of zus doorgeven?

Ja, je kunt jouw studio aan je broer of zus doorgeven. De financiering moet dan wel op de naam van jouw broer of zus komen te staan. Ook moet je het bestuur van de woonvereniging tijdig op de hoogte stellen. Het bestuur kan dan toestemming verlenen.

Hoe los ik mijn hypotheek af bij verkoop?

Je hebt de hypotheek gekregen bij de bank. Voor het geld dat zij je lenen, betaal je rente en een premie. Je hebt nog bijna niets afgelost op je schuld. Met het geld dat je ontvangt bij verkoop van jouw studio, los je je hypotheek aan de bank af. Levert jouw studio minder op dan je hebt betaald, dan moet je de openstaande schuld direct aan de bank voldoen. Brengt jouw studio meer op dan jij oorspronkelijk betaald hebt, dan mag je dat verschil (overwaarde) houden. Als je gebruik maakt van de LD ben je verplicht uit de overwaarde de LD aan te vullen.

Kan ik mijn studio inruilen?

Ja, het is mogelijk om van studio te ruilen. Je kunt van studio ruilen niet alleen in dezelfde stad, maar ook in andere steden waar Studio in Groningen actief is. Hiervoor kun je terecht bij de verkoper van Studio in Groningen.

Wat gebeurt met het geld dat in de pot zit voor groot onderhoud?

Uit het voorschot voor de servicekosten wordt een reserve opgebouwd voor groot onderhoud. Net als bij een Vereniging van Eigenaren, die de pot beheert van een aantal appartementen, blijft ook in het geval van de woonvereniging de opgebouwde reserve in de pot. Bij verkoop van jouw studio blijft het door jou gestorte bedrag aan servicekosten in de pot van de woonvereniging.

Wat gebeurt er met de Studio in Groningen Lastendemper en Studentendemper bij verkoop?

Heb je gekozen voor de Studio in Groningen Lastendemper (LD), dan wordt bij verkoop de LD uit de overwaarde van jouw studio aangevuld.

Heeft jouw studio, na verkoop, geen overwaarde dan is het risico voor Studio in Groningen en hoef je de LD niet terug te betalen. Blijkt de overwaarde niet groot genoeg te zijn voor volledige aanvulling van de LD, dan vul je slechts een deel aan.

De Studio in Groningen Studentendemper (SD) dien je bij verkoop altijd terug te betalen.

Ben je verplicht om voor een bepaalde tijd in de studio te blijven wonen?

Nee, je bent vrij om te gaan wanneer je dat wilt. Je hebt immers het exclusieve gebruikersrecht gekregen en dat is niet gelimiteerd aan tijd. Andersom is het ook niet zo dat je als student je studio moet verlaten, zodra je bent afgestudeerd.

TIP: Voor de gemiddelde groei van de huizenprijzen kun je de website van het kadaster raadplegen. www.kadaster.nl

Kan ik mijn studio onderverhuren?

Het is niet mogelijk om de studio te kopen en deze dan permanent te gaan verhuren. De bank, die zorg draagt voor jouw financiering, zal ook niet erg positief zijn over onderverhuur. Dit komt omdat de waarde van de studio vermindert als je deze onderverhuurt.

Het kan echter voorkomen dat je voor een bepaalde tijd een gedeelte van je studie in het buitenland gaat volgen of dat je besloten hebt een reis te maken. Je vraagt dan officieel toestemming aan de bank en de woonvereniging om voor die periode iemand in jouw studio te laten wonen. Als lid blijf jij de woonlasten betalen en regel je zelf de betaling voor het tijdelijke gebruik van jouw studio.

Mogen starters en studenten samenwonen in een studio?

Ja, je mag samenwonen als het bestuur van de woonvereniging akkoord is en er geen brandweervoorschriften worden overschreden. Bij twijfel raadpleeg je de verkoper van Studio in Groningen. Wie samenwoont, zal wel een hogere bijdrage in de servicekosten moeten betalen.

ALGEMEEN OPLEVERNIVEAU STUDIO'S

Cirkel van gewenst pakket arceren:

Gem een sch app eli jke / Algem en e r uim te

Vloer afwerking

Zwart e vloerbedekking, ook de trappe n (br an dwe re nd indie n nodig) v v v

Wanda fwerking

Wande nge sa ust in RAL 9010* v v v

Plafonda fwerking

Plafondge sa ust in RAL 9010* v v v

Toebehor en a lge me ne rui mte

Lichtpunt en v oor zi en va n bolk opla mp v v v

Trapbom en ge sch ilde rd v v v

Stu di o

Vloer afwerking

Als best a a nd, be ze m schoo n opge le ve rd v v

Vloerbedekking op 2

Lamina t e .d. op 2

Wanda fwerking

Sa use n RAL 9010 v v

Stuca dor en e n s a use n in RAL na a r ke uze v

Plafonda fwerking

Sa use n RAL 9010 v v

Stuca dor en e n s a use n in Ral na a r ke uze v

Houtwerk

Als best a a nd v

Afla kke n RAL 9010 v v

Toebehor en studio

W.A . a a nsluit ing v v v

L roo km e lde r v v v

Therm ost a a t k no ppe n op r ad iat or en v v v

CAI a a nsluit ing v v v

Keuken

Best a a nd

Als best a a nd v op 1 op 2

Nieuw

1,8 m e t e r k e u k e n b l o k i n c l . b e t r e f f e n d e a a n s l u i t i n g e n v v

1,8 m e t e r k e u k e n b l o k m e t r v s a f z u i g k a p , n a t u r s t e e n b l a d e n m a g n e t r o n v

Badkamer/toilet best a a nd

Vloer afwerking

Tege ls zwa r t v v

Naa r ei gen ke uze i .o .m . K o o p s t u d i o v o l g e n s t e l p o s t v

Wanda fwerking

Tege ls wit v v

Naa r ei gen ke uze i .o .m . K o o p s t u d i o v o l g e n s t e l p o s t v

Plafonda fwerking

Stuca dor en e n s a use n RAL 9010 v v v

Badkamer/toilet nieuw

Vloer afwerking

Als best a a nd v op 1 op 2

Wanda fwerking

Als best a a nd v op 1 op 2

Plafonda fwerking

Als best a a nd v op 1 op 2

Toebehor en badkamer

Ve r n i e u w e n b a d / d o u c h e b a k v o p 1 o p 2

Ve r n i e u w e n w a s t a f e l o p 1 o p 2

Ve r n i e u w e n s p i e g e l / p l a n c h e t o p 1 o p 2

Ve r n i e u w e n k r a n e n / d o u c h e e n g l i j s t a n g o p 1 o p 2

Ve r n i e u w e n t o i l e t o p 1 o p 2

* m .u .v . m e t e r k a s t e n , b e r g i n g e n , s c h u r e n , v l i e r i n g e n , e t c

P r i j z e n L u x e e n E x c l u s i e f p a k k e t o p a a n v r a a g

O p t i e 1 i s s t a n d a a r d n i e u w (i n d i e n v a n t o e p a s s i n g)

O p t i e 2 i s v e r n i e u w e n n a a r k e u z e v o l g e n s t e l p o s t

Handige telefoonnummers:

Studio in Groningen 0511-481481
Quarz Financial Partners 0418 - 556060