

SLIMMER KOPEN®

Feiten & spelregels Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is een woonproduct van Woningstichting Urmond. Woningen met het Slimmer Kopen® label – en dat kunnen zowel bestaande als nieuwe woningen zijn - worden met een bepaalde korting op de marktwaarde verkocht. Die korting is afhankelijk van het type woning en kan oplopen tot 30%.

Als koper van een Slimmer Kopen® woning bent u gewoon voor de volle 100% eigenaar, met alle voordelen van dien. Denk aan aftrek van hypotheekrente, vermogensopbouw door de waardevermeerdering van uw huis, zekerheid van lagere woonlasten, alle vrijheid om uw woning aan te passen ... Uiteraard kent Slimmer Kopen® ook een aantal voorwaarden.

In deze brochure vindt u de feiten en spelregels met betrekking tot Slimmer Kopen®. Het stelt u in staat een goed beeld te vormen van het product en dit vergelijken met andere producten, bijvoorbeeld wat betreft (bijkomende) kosten en risico's.

De informatie in deze brochure is algemeen. Zij is niet op uw persoonlijke situatie toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de rechten en plichten die voor u als koper gelden. Deze informatie vindt u wel in het koopcontract.

I Slimmer Kopen® algemeen

1. Slimmer Kopen®

Algemeen

- Een Slimmer Kopen® woning is een woning die u met korting koopt van Woningstichting Urmond. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Woningstichting Urmond aan en deelt u met Woningstichting Urmond de winst of het verlies.
- Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigen woning-regeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.
- Een corporatie die woningen met kortingen wil verkopen, dient daarvoor toestemming te hebben van het Ministerie van VROM. Woningstichting Urmond beschikt over die toestemming.

2. Afspraken

De hoogte van de korting

- Woningstichting Urmond bepaalt voor welke korting u als koper maximaal in aanmerking komt. Deze maximale korting staat vooraf vast en is onder meer afhankelijk van het type woning.
- Bij verkoop van bestaande woningen bedraagt het meest gangbare maximale kortingspercentage 30%.
- Bij nieuwbouwprojecten hanteren wij een maximaal kortingspercentage van 10%.
- Iedereen kan in aanmerking komen voor een Slimmer Kopen® woning. Natuurlijk moet u wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten.

- U kunt ook voor minder korting kiezen dan het aangegeven maximum. Bij minder korting deelt u voor een groter deel in de eventuele toekomstige waardeontwikkeling.

Vaststellen marktwaarde

- De marktwaarde van de Slimmer Kopen® woning wordt – zowel bij aankoop als bij (terug-) verkoop – vastgesteld op basis van een door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur opgesteld taxatierapport.

Terugverkopen

- U mag uw Slimmer Kopen® woning verkopen op ieder moment dat u dat wilt. U bent dan wel verplicht de woning allereerst aan Woningstichting Urmond aan te bieden. De bedoeling van deze aanbiedingsplicht is om zeker te stellen dat de verstrekte korting op de marktwaarde weer terugvloeit naar Woningstichting Urmond.

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de korting wil Woningstichting Urmond delen in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
- Voor hoeveel Woningstichting Urmond maximaal mag delen in de waardeontwikkeling, is wettelijk vastgelegd. Dit moet in redelijke verhouding staan tot de verleende korting. Het product Slimmer Kopen® voldoet aan deze wettelijke normen.
- Afhankelijk van het project en/of type woning en rekening houdend met de wettelijke regeling wordt de verdeling van de waardeontwikkeling tussen Woningstichting Urmond en de koper vastgesteld. Lees daarom ook altijd de projectbrochure goed door.
- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor u als koper is tevens afhankelijk van de korting waarvoor u koos bij de aankoop. Hoe hoger de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat u moet delen. Uw aandeel bedraagt in ieder geval minstens de helft van de daadwerkelijke waardeontwikkeling.
- Mocht uw woning op het moment dat u deze verkoopt, in marktwaarde zijn gedaald, dan deelt u samen met Woningstichting Urmond het verlies. Het aandeel voor u als koper in dit verlies is weer afhankelijk van de korting waarvoor u koos bij de aankoop.
- Als de woning meer waard wordt, doordat u zelf verbeteringen hebt aangebracht, wordt de waarde van een aantal verbeteringen eerst afgetrokken van de waardevermeerdering. Dat is het geval bij verbeteringen aan keuken, badkamer, sanitair, verwarming of uitbreiding van het casco (bijvoorbeeld een serre of dakkapel). Wat uw woning daardoor meer oplevert, is volledig voor u.
- De waardevermeerdering als gevolg van de hiervoor genoemde eigen investeringen, wordt als volgt vastgesteld. Bij aankoop wordt in het taxatierapport vastgelegd wat de kwaliteit is van de keuken, badkamer, sanitair en verwarming en hoe het casco eruit ziet. Bij terugkoop wordt de woning getaxeerd in de dan geldende staat. Vervolgens wordt op basis van het taxatierapport bij aankoop bekeken wat de waarde op het moment van terugkoop zou zijn, als de vastgelegde toestand en voorzieningen nog daadwerkelijk in de woning aanwezig zouden zijn. Het verschil tussen de beide waarden is de meerwaarde door uw eigen verbeteringen. Dat deel komt u dus volledig toe.

Zelf bewonen

- Het is niet toegestaan om uw Slimmer Kopen® woning te verhuren. De korting waarmee u uw woning aankoopt, is immers bedoeld om u tegen een aantrekkelijke prijs te laten wonen en niet om onder extra gunstige voorwaarden een huurwoning te exploiteren.

Eisen financiering

- Woningstichting Urmond stelt geen eisen met betrekking tot de financiering. Het is altijd raadzaam om zelf voor bepaalde garanties te zorgen. Zeker de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) biedt u veel zekerheid. Met vragen over de NHG kunt u terecht op www.nhg.nl of bij uw hypotheekadviseur.

Zekerheid

- Als koper ontvangt u een kopie van het taxatierapport. Dat is bij de aankoop van een woning niet gebruikelijk, maar Woningstichting Urmond speelt graag open kaart over de marktwaarde. Een Slimmer Kopen® woning wordt nooit boven de getaxeerde marktwaarde verkocht, maar juist met een korting op die waarde.
- Als koper van een bestaande grondgebonden Slimmer Kopen woning ontvangt u een bouwkundig keuringsrapport. Dit geeft u een goed beeld van de technische staat van de woning. Koopt u een Slimmer Kopen appartement, dan kunt u zich van de kwaliteit van het totale gebouw op de hoogte stellen via de meerjaren onderhoudsbegroting van de Vereniging van Eigenaren.
- Door uitgebreide informatie tracht Woningstichting Urmond risico's zoveel mogelijk te beperken. Aan de verkoop van woningen is een bodemonderzoek voorafgegaan. Ofwel middels een onderzoek bij de afgifte bij de bouwvergunning, ofwel door een recentelijk in opdracht van Woningstichting Urmond uitgevoerd onderzoek. Alleen woningen waarvan de onderliggende grond geschikt is voor de bestemming wonen, worden verkocht. Uiteraard kunt u een kopie van het in opdracht van Woningstichting Urmond verrichte bodemonderzoek inzien.

Transport

Woningstichting Urmond bepaalt bij welke notaris de akte van levering dient te passeren. Voor het transport van in Urmond en Berg aan de Maas gelegen woningen dient dit te gebeuren bij notariskantoor Palmen & Dassen te Stein.

Bedenktermijn bij aankoop

- U neemt bij de aankoop van uw woning een weloverwogen beslissing. Toch kan het zijn dat u zich na het zetten van uw handtekening alsnog bedenkt. Tot uiterlijk vijf dagen na ondertekening van de koopovereenkomst kunt u zonder gevolgen van de koop afzien.

Ontbreken financiering

- Mocht u uw financiering niet of niet tijdig rond kunnen krijgen onder de voorwaarden die bij grote geldverstreckers gebruikelijk zijn, dan kan de koopovereenkomst worden ontbonden. U zult dan wel via twee schriftelijke afwijzingen moeten kunnen aantonen dat u de nodige moeite heeft verricht om de financiering geregeld te krijgen.

3. Beëindiging overeenkomst

Terugverkoop

- Wilt u uw Slimmer Kopen® woning verkopen, dan biedt u deze eerst aan Woningstichting Urmond aan via een Slimmer Kopen® aanbiedingsformulier.
- Woningstichting Urmond maakt vervolgens bekend of zij gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht en zal u vervolgens een prijsaanbod doen.
- Maakt Woningstichting Urmond geen gebruik van haar terugkooprecht, dan heeft u de mogelijkheid om uw woning zelf aan een derde te verkopen. Een gecertificeerd en onafhankelijke taxateur stelt voor rekening van Woningstichting Urmond een taxatierapport op. Uitgaande van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Woningstichting Urmond een

prijsaanbod. Dit prijsaanbod bestaat uit de prijs die u bij de aankoop betaalde, plus een overeengekomen deel van de waardeontwikkeling tussen moment van aan- en verkoop.

Tegentaxatie

- Voor het geval u het niet eens mocht zijn met het prijsvoorstel van Woningstichting Urmond, voorziet het koopcontract van een tegentaxatie. Wanneer u daar gebruik van wilt maken, overlegt u Woningstichting Urmond een tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur. De kosten voor dit rapport zijn voor uw rekening.
- Is de tegentaxatie voor Woningstichting Urmond niet acceptabel, dan benoemen de door u en Woningstichting Urmond ingeschakelde taxateur samen een derde taxateur die met zijn drieën een bindende uitspraak doet. De kosten voor deze laatste taxatie deelt u met Woningstichting Urmond.

Erfrecht en overgang op kinderen

- Net als bij een 'gewone' woning erven erfgenamen een Slimmer Kopen® woning op grond van het erfrecht. Daarmee gaan ook de verplichtingen die op de woning rusten op hen over. Uiteraard kunnen de erfgenamen zelf de woning gaan bewonen. Het verhuren van een Slimmer Kopen® woning is echter niet toegestaan.
- Woningstichting Urmond kan niet garanderen dat de woning die u terugverkoopt, zal worden doorverkocht aan uw kinderen. Slimmer Kopen® is een product om blijvend te kunnen voorzien in betaalbare huisvesting. Om die reden wil Woningstichting Urmond geen afspraken maken die er mogelijk toe leiden dat de Slimmer Kopen® woning niet in de vrije verkoop komt.

4. Bijkomende kosten

- Bovenop de koopsom moet u bij de aankoop rekening houden met de gebruikelijke verkoopkosten, zoals overdrachtsbelasting (geldt voor bestaande woningen; niet voor nieuwbouwwoningen), kosten notaris en kadastraal recht.
- Bij een koopsom van € 150.000,- kunt u uitgaan van ongeveer de volgende bijkomende kosten:

- overdrachtsbelasting, 6% van € 150.000,-	€ 9.000,-
- akte van levering	€ 565,-
- inschrijving akte van levering bij kadaster	€ 116,-
- hypotheekakte	€ 536,-
- inschrijving hypotheekakte bij kadaster	€ 229,-
- afsluitprovisie hypotheek	€ 1.621,-
- Als eigenaar van een woning moet u ook rekening houden met eigenaarslasten als onderhoud en het eigenaarsgedeelte van de verschuldigde zakelijke lasten.

5. Vergelijking Slimmer Kopen®, (normaal) kopen en huren

- Een reële vergelijking moet uitgaan van uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen. De adviseurs staan u daarover graag te woord. Maar om u toch enigszins inzicht te geven in de verschillen tussen Slimmer Kopen®, gewoon kopen en huren, vindt u hieronder een globale vergelijking.

Zeggenschap

- Of u nu een Slimmer Kopen® woning of een gewone koopwoning koopt, u bent volledig eigenaar. U bent dus helemaal vrij om de woning naar uw smaak en wensen aan te passen. Als eigenaar kunt u ook zelf bepalen wat de hoogte van de woonlasten voor de komende jaren zal zijn. Want als u een hypotheek kiest, kunt u de rente voor een aantal jaren vast laten leggen. Ook kunt u

kiezen voor een ‘aflossing’ van uw geleende hypotheekbedrag of een deel daarvan. Dat aflossen kan in allerlei vormen, zoals een premie bij een spaarhypotheek of een aflossing bij een annuïteitenhypotheek. Zo heeft u als eigenaar ook invloed op de opbouw van uw eigen vermogen.

Ontwikkeling maandlast

- Zoals gezegd, als eigenaar legt u zelf vast wat uw maandlast de komende jaren zal zijn, voor een periode die u wenst. Bij huur is dat niet het geval. De huur van uw woning wordt jaarlijks per 1 juli aangepast.

In het volgende overzicht hebben we de ontwikkeling van de jaarlijkse huurlasten vergeleken met de netto hypotheeklasten bij Slimmer Kopen® en gewoon kopen.

De jaarlijkse eigenaarlasten – die zowel gelden bij Slimmer Kopen® als bij gewoon kopen – zijn niet meegenomen. Onder het kopje ‘vergelijking woonlasten’ zijn de woonlasten van een eigen woning en een huurhuis met elkaar vergeleken.

	Huren	Slimmer Kopen®	(Regulier) kopen
	Gemiddelde huurverhoging 2,5% per jaar	marktwaaarde € 170.000,- Korting 25% Koopprijs € 127.500,- Hypotheek € 140.250,-	marktwaaarde € 170.000,- Hypotheek € 187.000,-
Jaar 1	€ 500,-	€ 650,-	€ 850,-
Jaar 5	€ 552,-	€ 650,-	€ 850,-
Jaar 10	€ 624,-	€ 650,-	€ 850,-

Vergelijking woonlasten

- Als huiseigenaar krijgt u te maken met diverse kosten. Vaak zijn dat kosten die regelmatig terugkeren: maandelijks, per kwartaal of jaarlijks. In het volgende overzicht worden de woonlasten van een eigen woning en een huurhuis met elkaar vergeleken.

	Slimmer Kopen® en reguliere koopwoning	huurwoning
Hypotheeklasten	*	
Eigenwoningforfait	*	
Huur		*
Groot onderhoud	*	
Gas/water/elektriciteit	*	*
Inboedelverzekering	*	*
Opstalverzekering	*	
Onroerende Zaak Belastingen (OZB)	Eigenarendeel	
Rioolrecht	*	*
Afvalstoffenheffing	*	*
Reinigingsrechten	*	*
Waterschap	*	*
Servicekosten	Soms	Soms

Waardeopbouw

- Huren leidt niet tot vermogensvorming. Bij kopen bouwt u wel vermogen op, doordat uw bezit eventueel in waarde toeneemt. Ook als u ervoor kiest om (een gedeelte van) het geleende hypotheekbedrag af te lossen, bouwt u in feite vermogen op. Vermogensvorming door aflossing en/of premiebetaling aan de bank is bij Slimmer Kopen® niet anders dan bij een normale koopwoning. Door de afspraken over de waardedeling ontvangt u bij Slimmer Kopen® een lager deel van de waardeontwikkeling dan bij een gewone koopwoning. Dat is nu eenmaal de tegenprestatie voor de korting die u ontvangt. Maar als de woning in waarde mocht dalen, deelt Woningstichting Urmond in het verlies. In dat geval bent u met Slimmer Kopen® dus beter uit dan met een gewone koopwoning.

6. Fiscale aspecten

- Slimmer Kopen voldoet aan de eigen woning-regeling. De hypotheekrente is dus net als bij een 'gewone' koopwoning fiscaal aftrekbaar.

7. Een Slimmer Kopen® appartement

- U kunt ook een Slimmer Kopen® woning in een appartementengebouw kopen. In dat geval heeft u te maken met een aantal bijzonderheden die niet alleen voor Slimmer Kopen® kopers, maar voor alle eigenaren van een appartement gelden.
- Als bewoner van een appartement woont u met meerdere eigenaren gezamenlijk in een gebouw. U bent volledig eigenaar van de woning die u gebruikt en voor een vastgesteld aandeel eigenaar in de gemeenschappelijke bouwdelen (bijvoorbeeld het dak- en buitengevels) van het gehele gebouw. Dat betekent dat een aantal zaken gemeenschappelijk moet worden geregeld. Onderhoud en verzekering bijvoorbeeld.
- Alle eigenaren van een appartement binnen een gebouw zijn van rechtswege lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE wordt dus gevormd door alle eigenaren van het gebouw.
- De rechten en plichten van alle eigenaren zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Zo is alles geregeld rond het splitsen van het gebouw in appartementsrechten, het onderhoud, het aandeel in de VvE, het stemrecht, het gebruik, het bestuur, het reglement en het huishoudelijk reglement, de jaarstukken, enzovoort.