



**Slimmer  
Kopen®**



woon **plus** Schiedam

Feiten &  
**Spelregels**  
voor

**SLIMMER KOPEN®**

U wilt graag een huis kopen, maar u ziet op tegen het financiële risico.

Of de prijzen zijn voor u aan de hoge kant.

Dan is Slimmer Kopen<sup>®</sup> wellicht een mogelijkheid voor u.

U deelt de risico's met Woonplus Schiedam, maar bent wel volledig eigenaar. Lees hier hoe Slimmer Kopen<sup>®</sup> werkt.



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

In deze folder 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 te vergelijken met andere producten, bijvoorbeeld wat betreft (bijkomende) kosten en risico's.

De informatie in deze folder is algemeen. Aan dit boekje kunt u geen rechten ontleen. Dit 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.



U mag uw woning verkopen wanneer u dat wilt.



## **F** Slimmer Kopen® Algemeen

- Een Slimmer Kopen® woning is een woning die u met korting koopt van Woonplus Schiedam. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Woonplus Schiedam aan en deelt u met Woonplus Schiedam 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 bestaande huurwoningen met kortingen wil verkopen, dient daarvoor toestemming te hebben van het Ministerie van VROM. Woonplus Schiedam beschikt over die toestemming.

## **2** Eisen aan koper

- Woonplus Schiedam wil met Slimmer Kopen® de stap naar een (nieuwbouw) koopwoning gemakkelijker maken.
- Woonplus Schiedam kan inkomens- en vermogens-eisen stellen aan de koper van een Slimmer Kopen® woning.

### Afspraken

#### *De hoogte van de korting*

- Woonplus Schiedam bepaalt voor welke korting u als koper maximaal in aanmerking komt. Deze maximale korting staat vooraf vast en is onder meer afhankelijk van het project.
- Het maximale kortingspercentage is 20 procent.



### *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 Woonplus Schiedam aan te bieden. De bedoeling van deze aanbiedingsplicht is om zeker te stellen dat de verstrekte korting op de marktwaarde weer terugvloeit naar Woonplus Schiedam.

### *Delen waardeontwikkeling*

- In ruil voor de korting deelt Woonplus Schiedam in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
- Voor hoeveel Woonplus Schiedam maximaal deelt 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 wordt de verdeling van de waardeontwikkeling tussen Woonplus Schiedam en de koper vastgesteld. Lees daarom ook altijd de projectbrochure goed door.
- De deling van de waardeontwikkeling bij een nieuwbouwwoning is 1 : 1,5. In dit geval is 30 procent (=20 \* 1,5) van de waardeontwikkeling voor Woonplus Schiedam.

## De meerwaarde door uw eigen verbeteringen komt u volledig toe.

- Mocht uw woning op het moment dat u deze verkoopt, in marktwaarde zijn gedaald, dan deelt u samen met Woonplus Schiedam het verlies. Hiervoor geldt hetzelfde principe als bij waardestijging.
- 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 bijvoorbeeld het geval bij een nieuwe of vernieuwde badkamer of keuken, nieuw sanitair en een nieuwe verwarmingsketel. Maar ook bij uitbreiding van de woning door bijvoorbeeld een serre of een dakkapel. Het bedrag dat uw woning door de investeringen meer oplevert, deelt u dus niet met Woonplus Schiedam.
- 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.

In onderstaand schema worden voorbeelden van waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® uitgewerkt.

U heeft een Slimmer Kopen® woning gekocht met 20 procent korting en een waardedeling van 1 : 1,5. Op een gegeven moment (na 10 jaar) gaat u verhuizen en biedt u de woning – volgens de geldende regels – eerst te koop aan Woonplus Schiedam.

Een waardedeling van 1 : 1,5 betekent dat bij 20 procent korting 30 procent van de waardeontwikkeling aan Woonplus Schiedam toekomt en 70 procent aan u als koper.

### Zelf bewonen

- Het is niet toegestaan om uw Slimmer Kopen® woning te verhuren of aan een ander in gebruik te geven.

	Wat als de waarde stijgt?	Wat als de waarde daalt?
(Taxatie-)marktwaarde (jaar 1)	€ 180.000,-	€ 180.000,-
Korting	20%	20%
Ruilverhouding	01:01.5	01:01.5
Koopprijs (jaar 1)	€ 144.000,-	€ 144.000,-
(Taxatie-)marktwaarde (jaar 10)	€ 220.000,-	€ 140.000,-
Stijging marktwaarde (excl. eigen verbeteringen)	+ € 30.000,-	- € 40.000,-
Marktwaarde eigen verbeteringen	€ 10.000,-	-
Woonplus Schiedam koopt uw woning voor	€ 175.000,-	€ 116.000,-
Wijze berekening	€ 175.000,- = € 144.000,- + € 10.000,- + (70% van € 30.000,-)	€ 116.000,- = € 144.000,- + € 0,- - (70% van - € 40.000,-)



### *Eisen financiering*

- Woonplus Schiedam stelt eisen met betrekking tot de financiering. Voorwaarde is financiering met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Met vragen over de NHG kunt u terecht op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) of bij een hypotheekadviseur.

### *Zekerheid*

- Door uitgebreide informatie tracht Woonplus Schiedam risico's zoveel mogelijk te beperken. Aan de verkoop van woningen is een bodemonderzoek voorafgegaan. Ofwel door middel van een onderzoek bij de afgifte bij de bouwvergunning, ofwel door een recentelijk in opdracht van Woonplus Schiedam 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

Woonplus Schiedam verrichte bodemonderzoek inzien.

- Als koper ontvangt u een kopie van het taxatierapport.

### *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 geldverstrekkers 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 gedaan om de financiering geregeld te krijgen.

### *Erfpacht*

- Het is goed om te weten dat de gemeente Schiedam woningen in erfpacht uitgeeft.





#### **4** Beëindiging overeenkomst Terugverkoop

- Wilt u uw Slimmer Kopen® woning verkopen, dan biedt u deze eerst aan Woonplus Schiedam aan via een Slimmer Kopen® aanbiedingsformulier.
- Woonplus Schiedam maakt vervolgens bekend of zij gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht en zal u vervolgens een prijsaanbod doen.
- Maakt Woonplus Schiedam geen gebruik van haar terugkooprecht, dan heeft u de mogelijkheid om uw woning zelf aan een derde te verkopen. Heeft u na 180 dagen de woning nog niet geleverd, dan kan Woonplus Schiedam alsnog van haar terugkooprecht gebruik maken.
- Een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur stelt voor rekening van Woonplus Schiedam een taxatierapport op. Uitgaande van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Woonplus Schiedam 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.

#### *Geschillenregeling*

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



- Bij een koopsom van € 150.000,- volgt hieronder een indicatie van de bijkomende kosten:
  - overdrachtsbelasting,  
6% van € 150.000,- € 9.000,-
  - akte van levering € 565,-
  - inschrijving akte van  
levering bij kadaster € 116,-
  - hypotheekakte € 536,-
  - inschrijving hypo-  
theekakte 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.

#### *Erfrecht*

- 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 of in gebruik geven van een Slimmer Kopen® woning is echter niet toegestaan.



#### **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.

#### **6 Vergelijking Slimmer Kopen®, (normaal) kopen en huren**

- Een reële vergelijking moet uitgaan van uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen. Een hypotheekadviseur kan u hierover informeren.

#### *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.

U bent vrij  
om uw  
woning naar  
uw smaak  
en wensen  
aan te passen.

### 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.

### 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 overzicht op de volgende pagina worden de woonlasten van een eigen woning en een huurhuis met elkaar vergeleken.

### 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 an-

ders 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 Woonplus Schiedam ook in het verlies. In dat geval bent u met Slimmer Kopen® dus beter af dan met een gewone koopwoning.



### Fiscale aspecten

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





### Vragen?

Heeft u vragen over Slimmer Kopen® of wilt u informatie over Slimmer Kopen® neem dan contact op met: Woonplus Schiedam, tel (010) 204 51 00.

	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

# Folders

## Andere folders van Woonplus Schiedam

- Bewonersparticipatie
- Gemengde complexen
- Huur opzeggen en verhuizen
- Huurbetaling en huurtoeslag
- Klachtencommissie
- Leefbaarheid
- Onderhoud
- Overlastwijzer
- Wonen bij Woonplus Schiedam

Woonplus Schiedam is een maatschappelijk betrokken vastgoedonderneming. Wij staan voor goed onderhouden woningen, een gevarieerd woningaanbod, een prettige woonomgeving en een vitaal Schiedam. Anderen praten over investeren in de stad, wij doen het gewoon. Dat doen wij samen met bewoners, gemeente en anderen die hart voor de stad hebben. Wij zijn trots op het mooie, historiserijke Schiedam.

Onze dienstverlening voldoet aan de normen van het KWH-Huurlabel en KWH-Participatielabel.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



### Woonplus Schiedam

#### Bezoekadres

Valeriusstraat 3-5  
3122 AM Schiedam  
(010) 204 51 00

#### Postadres

Postbus 25  
3100 AA Schiedam

#### Internet

[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

#### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag: 08.30 uur tot 17.00 uur