

# mijn-thuis

**Kopen naar Wens**

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Kopen naar Wens: wat betekent dit eigenlijk?</b>	<b>4</b>
	Betaalbaar door een lager instapbedrag	4
	Wie kan een Kopen naar Wens woning kopen?	4
	Bijkopen of doorverkopen	5
	Wat kost Kopen naar Wens?	5
	Zelf in de woning wonen	5
	Verkoop van de woning	5
	Rekenvoorbeelden Kopen naar Wens	5
	Voordelen van Kopen naar Wens	5
<b>2</b>	<b>Hoe gaat het kopen in zijn werk?</b>	<b>6</b>
	De overeenkomst	6
	Wettelijke bedenktijd	6
	Ontbindende voorwaarden	6
	Geen passende financiering?	6
	Overdracht	6
<b>3</b>	<b>Hoe zorgt u voor de juiste financiering?</b>	<b>8</b>
	Nationale Hypotheek Garantie verplicht?	8
	Hypotheek aflossen en risico	8
<b>4</b>	<b>Meer weten of inschrijven?</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Aanvullende informatie: Wat komt er nog meer kijken bij het kopen?</b>	<b>10</b>

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunnen aan de inhoud van deze uitgave geen rechten worden ontleend.



**Wist u dat** u bij **'thuis** behalve een woning kunt huren, ook kunt kopen? Juist voor mensen die graag een eigen woning willen, maar denken dat dit boven hun budget ligt, hebben wij goed nieuws. Dankzij een aantal aantrekkelijke (financiële) regelingen kan die woning voor u werkelijkheid worden. U kunt bij ons een woning tegen marktwaarde kopen (vrije verkoop), maar u kunt ook kopen met korting of een uitgestelde betaling. Hierdoor zijn uw maandlasten flink lager. Koopgarant en Kopen naar Wens zijn twee regelingen waarbij de korting of uitgestelde betaling kan oplopen tot maar liefst 25% van de taxatiewaarde. In deze brochure wordt het kopen van een woning met Kopen naar Wens uitgelegd. Van Koopgarant is ook een brochure beschikbaar.

# Kopen naar Wens: wat betekent dit eigenlijk?

Kopen naar Wens maakt het kopen van een woning mogelijk voor meer mensen. Bij Kopen naar Wens hoeft u niet de hele koopsom in een keer te betalen. Zo kunt u uw maandlasten beperkt houden.

## **Betaalbaar door een lager instapbedrag**

Bij Kopen naar Wens betaalt u niet de hele koopsom maar een lager bedrag. Dit bedrag is minimaal 75% van de marktwaarde van de woning. We noemen dit het instapbedrag. Pas als u uw woning weer verkoopt, wordt dit deel met u verrekend. U kunt het zien als een uitgestelde betaling. Verderop in deze brochure leggen we dit uit.

## **Wie kan een Kopen naar Wens woning kopen?**

Iedereen die op zoek is naar een betaalbare

woning voor zichzelf komt in aanmerking voor een Kopen naar Wens woning. In sommige gevallen kunt u ook de woning die u nu huurt kopen met Kopen naar Wens. Informeer hier naar bij **'thuis**.

Heeft u interesse in een Kopen naar Wens woning? Ga dan naar [www.wooniezie.nl](http://www.wooniezie.nl). Hier bieden we onze beschikbare koopwoningen aan. Om te kunnen reageren heeft u een inschrijving nodig. De woningen worden verloot onder de mensen die gereageerd hebben. Huurders van **'thuis** krijgen voorrang.

## **Hoe werkt het?**

Als u een woning koopt met Kopen naar Wens bepaalt u zelf het instapbedrag. U kunt kiezen voor een uitgestelde betaling van 10%, 15%, 20% of 25% van de marktwaarde van de woning. Is uw gezamenlijke gezinsinkomen hoger dan € 67.522,- dan kunt u alleen kiezen voor een uitgestelde betaling van 10% van de marktwaarde van de woning. Ook kunt u de woning tegen de marktwaarde kopen. De inkomensvoets gebeurt op basis van een inkomensverklaring. Deze is gratis op te vragen bij de Belastingdienst.

Het gedeelte van de koopsom dat u nog niet betaald heeft bij aankoop van de woning (de uitgestelde betaling), hoeft u pas te betalen als u de woning gaat verkopen. Maar u kunt er ook voor kiezen dit tussentijds te doen. Dit kan al eenmaal per jaar met een minimum van € 1.000,00. U kunt er ook voor kiezen om het volledige restbedrag te betalen, zodat u niets meer aan **'thuis** verschuldigd bent. U bent dan 100% eigenaar van de woning. Als u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken neemt u dan contact op met **'thuis**.

## Wat kost Kopen naar Wens?

De uitgestelde betaling hoeft u dus pas te betalen als u de woning weer verkoopt. U betaalt hier geen rente over. Wel betaalt u eenmalig minimaal 2% over de uitgestelde betaling. Minimaal want dit percentage groeit mee met de gemiddelde verkoopprijzen in uw regio. Deze gemiddelde verkoopprijzen zijn vastgelegd in de 'Prijnsindex bestaande koopwoningen' van het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als de woningprijzen minder dan 2% zijn gestegen of zelfs gedaald zijn, betaalt u eenmalig 2% over de uitgestelde betaling. Zijn de gemiddelde woningprijzen meer dan 2% gestegen op het moment dat u wilt verkopen, dan betaalt u meer terug. Rekenvoorbeelden geven we u hiernaast. U profiteert zelf van de eventuele waardestijging en kunt met uw eigen huis vermogen opbouwen. Daar staat tegenover dat u zelf ook het risico draagt van eventueel waardeverlies.

## Zelf in de woning wonen

Bij Kopen naar Wens hoort een zelfbewoningsplicht. Dat betekent dat u zelf in de woning moet wonen. Met deze regel voorkomen we dat de koper de woning onderverhuurt. U mag de woning niet aan derden verhuren.

In sommige gevallen kunnen we een uitzondering op deze regel maken, bijvoorbeeld als u tijdelijk in het buitenland verblijft. U moet daarvoor toestemming vragen aan Woonstichting **'thuis**.

## Verkoop van de woning

U bepaalt zelf wanneer en aan wie u uw woning verkoopt. **'thuis** heeft niets met het verkopen van de woning te maken. Wel dient u bij verkoop de geïndexeerde uitgestelde betaling aan **'thuis** te voldoen. **'thuis** heeft niet het recht of de plicht om uw woning terug te kopen.

## Rekenvoorbeelden Kopen naar Wens

Uitgangssituatie:

Marktwaarde woning € 160.000

Koper kiest voor 25% uitgestelde betaling

Kopen naar Wensprijs is dus € 120.000

	Kopen naar Wens	marktconform	Kopen naar Wens	marktconform
	waardestijging 10%		waardedaling 5%	
Koopprijs	120.000	160.000	120.000	160.000
Uitgestelde betaling	40.000		40.000	
Opbrengst bij doorverkoop	176.000	176.000	152.000	152.000
Geïndexeerde uitkoopsom aan Woonstichting <b>'thuis</b> ( $\geq 2\%$ )	-44.000 (+10%)		-40.800 (+2%)	
Resteert voor aflossing	132.000		111.200	
Hypotheekschuld (103%)*	123.600	164.800	123.600	164.800
Resterende winst/verlies	8.400	11.200	-12.400	-12.800

## Voordelen van Kopen naar Wens

- Kopen naar Wens maakt een koopwoning betaalbaar. Ook voor mensen met een lager inkomen.
- U heeft lagere maandelijkse woonlasten.
- Hypotheekrenteaftrek.
- U betaalt geen rente over de uitgestelde betaling.
- U kunt tussentijds altijd een deel van de resterende koopsom afbetalen. Zelfs tot 100%. U heeft hierdoor altijd het recht op volledig eigendom van de woning.
- U profiteert zelf van de mogelijke waardestijging van uw woning.
- U heeft volledige zeggenschap over uw woning
- Uw woonlasten blijven constant (afhankelijk van de hypotheekvorm).
- Huurverhogingen zijn verleden tijd.

\*o.b.v. max. te financieren normen NHG 2015 (koopprijs +3%) en afgezien van verplichte aflossing en indien er niet meer hypotheek is dan de waarde van de woning.

# Hoe gaat het kopen in zijn werk?

## De overeenkomst

De makelaar, die u begeleidt bij het kopen van de woning, stelt de koopovereenkomst op. Als u dat wenst, geeft hij u een uitgebreide toelichting op de inhoud van de koopovereenkomst. Het tekenen van een koopovereenkomst is niet vrijblijvend. U bent verplicht de woning dan ook daadwerkelijk te kopen. Als de koop niet doorgaat betaalt u flinke kosten. Er zijn hierop wel uitzonderingen: de wettelijke bedenktijd en de ontbindende voorwaarden.

## Wettelijke bedenktijd

Na het tekenen van de koopovereenkomst komt u wellicht tot de conclusie dat u overhaast gehandeld heeft. Geen nood. U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaft van redenen de koop ongedaan maken.

## Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst staat standaard dat u de koopovereenkomst kunt laten ontbinden als u geen passende financiering (hypotheek) kunt krijgen. U heeft 4 weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dat niet, dan gaat de koop niet door. Ook kunt u de koop nog ontbinden als er in deze periode forse onderhoudsgebreken aan het licht komen, die niet zijn aangegeven bij de koop of staan vermeld in het bouwtechnisch rapport.

## Geen passende financiering?

U moet dit tijdig, dus binnen het genoemde aantal weken, laten weten. Overhandig de officiële afwijzingen van minimaal twee financiële instellingen zo snel mogelijk aan **'thuis** om een beroep op de ontbindende voorwaarden te kunnen doen.

## Overdracht

De notaris regelt de juridische overdracht van uw woning. Gezien de specifieke eigenschappen van Kopen naar Wens hebben wij voor u een notaris geselecteerd die de kennis van Kopen naar Wens in huis heeft. De makelaar kan u meer informatie geven over de overdracht en de notaris.



# Hoe zorgt u voor de juiste financiering?

Een goede financiering van uw woning is belangrijk. In dit hoofdstuk vindt u belangrijke weetjes over financiering. U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. Dat beslist u zelf, net als de rentevast periode en de hypotheekvorm. De hypotheekrente is over het algemeen fiscaal aftrekbaar. Laat, voordat u besluit te kopen, wel toetsen of het kopen van een huis financieel binnen uw bereik ligt.

## **Nationale Hypotheek Garantie verplicht?**

Een woning kopen is geweldig, maar het gaat vaak om veel geld en dat brengt risico's met zich mee. Om de risico's van kopen te beperken, bestaat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij Kopen naar Wens bent u niet verplicht om de woning met NHG te financieren, maar dit is wel verstandig. Kopen met NHG biedt u de volgende voordelen:

De hoogte van de lening is volgens landelijke normen niet te hoog gezien uw inkomen en u betaalt een lagere hypotheekrente. Als u (buiten uw schuld) financieel in de problemen

komt, dan lost de NHG een onverhoopte restschuld na verkoop af.

Lees meer over de NHG op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## **Hypotheek aflossen en risico**

Als u uw woning verkoopt, moet u uw hypotheek aflossen. Een hypotheek is een financiering bij een hypotheekverstrekker voor:

- de koopprijs van de woning
- een gedeelte voor de kosten koper
- maximaal 10% voor eventuele verbouwing

Door de kosten koper te financieren begint u in feite al met een hogere schuld dan de

waarde van uw woning. Dat is meestal geen probleem, omdat u in de loop van de jaren genoeg aflost. Een eventuele waarde stijging van uw woning zorgt er geleidelijk voor dat de verkoopprijs even hoog of hoger wordt dan uw hypotheek. Een waarde stijging is echter niet zeker. Indien u snel verhuist, heeft u vaak nog niet voldoende afgelost. De kans bestaat dan dat u met een (rest)schuld blijft zitten.

Wij adviseren u beperk of voorkom dit zoveel mogelijk. Gebruik eventueel eigen geld voor de aankoop van uw huis, financier niet meer dan nodig is en kies voor een hypotheek met een zekere aflossing.





# Meer weten of inschrijven?

Heeft u interesse in een Kopen naar Wens woning? Schrijf u in voor een koopwoning via [www.wooniezie.nl](http://www.wooniezie.nl).

Als u een zoekprofiel instelt wordt u per email automatisch op de hoogte gehouden van nieuw aanbod in uw zoekgebied.

Als u zich inschrijft voor een Kopen naar Wens woning, wordt u ook op de hoogte gehouden van woningen die in de verkoop komen met Koopgarant woningen en de vrije koopwoningen.

U kunt voor meer informatie ook kijken op de site [www.kopennaarwens.nl](http://www.kopennaarwens.nl).

Heeft u nog vragen? Vul het contactformulier in op onze website of neem telefonisch contact met ons op (040) 249 99 99.

# Aanvullende informatie

## Wat komt er nog meer kijken bij het kopen?

### Onderhoud

Een woning heeft onderhoud nodig. U bent hier als eigenaar zelf voor verantwoordelijk. Het is niet altijd eenvoudig om te beoordelen of en wanneer u grote onkosten kunt verwachten. Reserveer dus op tijd geld voor onderhoud.

Koopt u een appartement, dan krijgt u via de Vereniging van Eigenaren goed inzicht in het onderhoud over meerdere jaren en de reservering die u maandelijks betaalt voor dat onderhoud. Dit is een onderdeel van de servicekosten.

### Overige lasten koopwoning

Als u koopt, krijgt u te maken met extra belastingen en verzekeringen die u niet betaalt als u huurder bent. Denkt u hierbij aan:

- Het eigenwoningforfait: een vaste bijtelpost bij uw inkomen, waar u belasting over moet betalen;
- De gemeentelijke belasting: u moet nu ook onroerendaakbelasting (OZB) betalen;
- Waterschapslasten: als eigenaar betaalt u meer waterschapslasten;
- Een opstal- en/of glasverzekering: u betaalt hiervoor een premie.

### Erfpacht en recht van opstal

Het is nodig om zaken in het koopcontract vast te leggen, om ervoor te zorgen dat de uitgestelde betaling op enig moment wordt terugbetaald.

Bij eengezinswoningen doen we dat door:

- de grond in erfpacht uit te geven;
- een recht van opstal te vestigen voor de op de grond gebouwde woning en/of schuur (opstallen).

Bij appartementen wordt dit anders vastgelegd, omdat hier een opstalrecht niet mogelijk is. Hier is er sprake van het verwerven van appartementsrechten. Het privégedeelte wordt in erfpacht uitgegeven. Daarnaast wordt het economisch eigendom van de gemeenschappelijke delen geleverd.

Voor de uitgestelde betaling is een canon/retributie verschuldigd waarvoor de koper vrijstelling krijgt. Deze hoeft u dus niet te betalen.

### Kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning moet u rekening houden met de 'kosten koper'. Dat zijn extra kosten die u als koper moet betalen. Een deel van die kosten hangt direct samen met de koop, bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting. Een deel heeft te maken met de financiering van uw woning, bijvoorbeeld de kosten voor afsluiten van de hypotheek. De kosten voor financiering zijn direct aftrekbaar voor de belasting in het jaar van aankoop.

De hoogte van de 'kosten koper' hangt samen met de hoogte van de koopsom. In totaal komt dat meestal neer op circa 6% van de koopsom. Houdt u er wel rekening mee dat u niet alle kosten mee mag financieren.

### Bouwkundige keuring

Het is vaak voor de koper zelf moeilijk om te beoordelen of een woning in een goede staat verkeert en of er grote onkosten te verwachten zijn. **'thuis** zorgt ervoor dat u goed op de hoogte bent van eventuele gebreken aan de woning en van de kosten voor herstel. Wij laten de woning bouwtechnisch keuren voordat deze in verkoop gaat. Het bouwtechnisch rapport wordt overhandigd aan de taxateur. De taxateur neemt dit rapport mee in het opstellen van een correcte taxatie (marktwaarde van de woning). U ontvangt als u de woning van ons koopt altijd het bouwtechnisch rapport en het taxatierapport.



**Hoofdvestiging**

Kronehoefstraat 83  
Eindhoven

**Postadres**

Postbus 787  
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

[mijn-thuis.nl](http://mijn-thuis.nl)