

SLIMMER KOPEN[®]



ALGEMEEN

SLIMMER KOPEN®



Inhoud

Introductie	4
1. Slimmer Kopen®	5
2. Afspraken	5
3. Beëindiging overeenkomst	9
4. Bijkomende kosten en fiscale aspecten	11
5. Vergelijking Slimmer Kopen® (normaal) kopen en huren	11
6. Een appartement kopen	14

Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is een woonproduct van Vieya Wooncorporatie. Woningen met het Slimmer Kopen® label - en dat kunnen zowel bestaande als nieuwe woningen zijn - worden met een bepaalde korting op de marktwaarde verkocht. De korting wordt per verkoopproject vastgesteld.

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 woonlasten, alle vrijheid om uw woning aan te passen... Uiteraard kent Slimmer Kopen® ook een aantal voorwaarden.

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

De informatie in dit boekje 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.



A smiling man with short dark hair, wearing a grey and dark blue baseball-style t-shirt, is painting a white wall with a yellow roller. He is looking towards the right of the frame.

Slimmer Kopen[®] algemeen

1. Slimmer Kopen[®]

Algemeen

- Een Slimmer Kopen[®] woning is een woning die u met korting koopt van Vieya. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Vieya aan en deelt u met Vieya de winst of het verlies.
 - Slimmer Kopen[®] is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigen woningregeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.

2. Afspraken

De hoogte van de korting

- Vieya 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.
- U kunt ook voor minder korting (in stappen van 5%, dus 0%, 5%, 10% enzovoort) dan het aangegeven maximum kiezen. In dat geval deelt u voor een groter deel in de eventuele toekomstige waardeontwikkeling.
- Om in aanmerking te komen voor een Slimmer Kopen[®] woning kunnen er inkomenseisen gesteld worden. Daarnaast moet u natuurlijk voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten.

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

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de korting wil Vieya delen in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
Afhankelijk van het project en/of type woning wordt de verdeling van de waardeontwikkeling tussen Vieya en de koper vastgesteld. Lees daarom ook altijd de projectbrochure goed door.
- Voor hoeveel Vieya 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.
- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor u als koper is afhankelijk van de korting waarvoor u kiest 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 Vieya het verlies. Het aandeel voor u als koper in dit verlies is afhankelijk van de gekozen korting bij de aankoop.

- Als de woning meer waard wordt, doordat u zelf verbeteringen heeft 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. Wat uw woning daarvoor meer oplevert, is volledig voor u.

- De waardevermeerdering als gevolg van de hiervoor genoemde eigen investeringen, wordt door een taxateur bepaald en dan afgetrokken van de waardevermeerdering die u moet delen. Met andere woorden: de waardevermeerdering van de genoemde verbeteringen is volledig voor u.

Hieronder staan een tweetal voorbeelden, waarin het systeem van Slimmer Kopen® wordt uitgelegd.

Voorbeelden Slimmer Kopen®

Destijds heeft u uw woning met Slimmer Kopen® gekocht van Vieya met 25% korting en een waardedeling van 1 : 2. Na 10 jaar wilt u gaan verhuizen en moet - volgens de geldende regels - de woning eerst verplicht te koop aan Vieya worden aangeboden.

Stel: in uw contract is een waardedeling van 1 : 2 opgenomen. Dat betekent dat bij 25% korting 50% van de waardeontwikkeling aan Vieya toekomt en 50% aan u als koper.

	Waarestijging	Waardedaling
Marktwaaarde bij aankoop (jaar 1)	180.000	180.000
Korting bij aankoop*	25%	25%
Koopprijs (jaar 1)	135.000	135.000
Waardedeling*	1 : 2	1 : 2
Marktwaaarde (jaar 10)	220.000	140.000
Stijging marktwaaarde (excl. eigen verbeteringen)	30.000	- 40.000
Marktwaaarde van eigen verbeteringen	10.000	-
Vieya koopt terug voor	160.000	115.000
Wijze berekening:	$160.000 = 135.000 + 10.000$ $+ (50\% \times 30.000)$	$115.000 = 135.000 + 0$ $+ (50\% \times - 40.000)$
* de korting en de waardedeling kunnen per project en/of type woning verschillen.		
Toelichting: het aandeel waardeontwikkeling voor Vieya is $2 \times 25\% = 50\%$, daarmee resteert voor de koper 50%.		

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.
- In bepaalde gevallen kunt u Vieya verzoeken van de zelfbewoningsplicht af te wijken.

Eisen financiering

Ook al stelt Vieya 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 een van de hypotheekadviseurs die met Vieya samenwerken.

Zekerheid

- Door uitgebreide informatie probeert Vieya risico's zoveel mogelijk te beperken. Aan de verkoop van woningen gaat altijd een bodemonderzoek vooraf. Ofwel bij afgifte van de bouwvergunning, ofwel op een ander recent moment. Alleen woningen waarvan de onderliggende grond geschikt is voor de bestemming wonen, worden verkocht. Uiteraard kunt u een kopie van het in opdracht van Vieya verrichte bodemonderzoek inzien.
- Als koper van een bestaande woning ontvangt u een kopie van het taxatierapport. Dat is bij de aankoop van een woning niet gebruikelijk, maar Vieya 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.

Transport

Vieya bepaalt bij welke notaris de akte van levering zal passeren.

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 verricht om de financiering geregeld te krijgen.

3. Beëindiging overeenkomst

Terugverkoop

- Wilt u uw Slimmer Kopen* woning verkopen, dan biedt u deze eerst aan Vieya aan via een Slimmer Kopen* aanbiedingsformulier. Dit formulier kunt u opvragen bij Vieya.
- Vieya maakt vervolgens bekend of zij gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht en zal u vervolgens een prijsaanbod doen.





- Een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur stelt voor rekening van Vieya een taxatie rapport op. Uitgaande van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Vieya 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.
- Maakt Vieya geen gebruik van haar terugkooprecht, dan kunt u uw woning zelf aan een derde verkopen.

Tegentaxatie

- Voor het geval u het niet eens mocht zijn met het prijsvoorstel van Vieya, voorziet het koopcontract in een mogelijkheid een tegentaxatie te doen. Wanneer u daar gebruik van wilt maken, overlegt u Vieya een tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur. De kosten voor dit rapport zijn voor uw rekening.
- Is de tegentaxatie voor Vieya niet acceptabel, dan benoemen de door u en Vieya ingeschakelde taxateurs samen een derde taxateur. Gedrieën doen zij vervolgens een bindende uitspraak. De kosten voor deze laatste taxatie deelt u met Vieya.

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.
- Vieya 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 Vieya geen afspraken maken die er mogelijk toe leiden dat de Slimmer Kopen® woning niet in de vrije verkoop komt.

4. Bijkomende kosten en fiscale aspecten

Fiscale aspecten

- Bovenop de koopsom moet u bij de aankoop rekening houden met de gebruikelijke kosten, zoals overdrachtsbelasting, kosten notaris, kadastraal recht (bij aankoop bestaande woning) en afsluitprovisie hypotheek.
- Als eigenaar van een woning moet u ook rekening houden met eigenaarslasten als onderhoud en de verschuldigde zakelijke lasten.

Fiscale aspecten

Slimmer Kopen® voldoet aan de eigen woningregeling. De hypotheekrente is dus net als bij een normale koopwoning fiscaal aftrekbaar.

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

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

Zeggenschap

Of u nu een Slimmer Kopen® woning of een normale 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.

Vergelijking Slimmer Kopen®, (normaal) kopen en huren

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

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 vorige overzicht hebben we de ontwikkeling van de jaarlijkse huurlasten vergeleken met de netto-hypotheeklasten bij Slimmer Kopen® en normaal kopen. De overige woonlasten - die zowel gelden bij Slimmer Kopen® als bij gewoon kopen - zijn niet meegenomen. In de tabel 'Vergelijking woonlasten' op pagina 14 kunt u zien met welke bijkomende woonlasten u rekening dient te houden.

Waardeopbouw

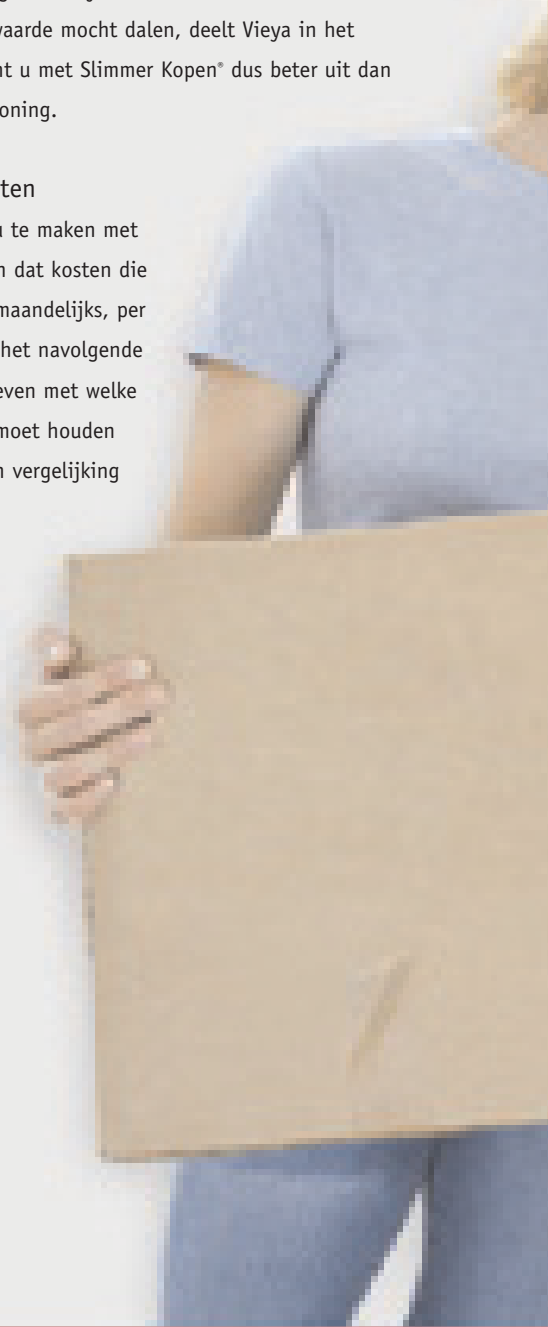
Huren leidt niet tot vermogensvorming. Bij kopen bouwt u wel vermogen op, doordat uw bezit eventueel in waarde toeneemt. Ook als u ervoor kiest om (een gedeelte van) het geleende hypotheekbedrag af te lossen, bouwt u in feite vermogen op. Vermogensvorming door aflossing en/of premiebetaling aan de bank 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 normale koopwoning. Dat is nu eenmaal de tegenprestatie voor de korting die u ontvangt. Als u woning in waarde is geste-

gen deelt u deze stijging met Vieya.

Maar als de woning in waarde mocht dalen, deelt Vieya in het verlies. In dat geval bent u met Slimmer Kopen® dus beter uit dan met een normale koopwoning.

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 navolgende overzicht wordt aangegeven met welke woonlasten u rekening moet houden bij een eigen woning, in vergelijking met een huurwoning.





Vergelijking woonlasten

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

6. Een appartement kopen

- Indien u een Slimmer Kopen® woning in een appartementen gebouw koopt, 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.

Heeft u vragen over Slimmer Kopen* of wilt u meer informatie over Slimmer Kopen* woningen, neem dan contact op met:

Vieya

Min. Goselinglaan 8, Dongen,
telefoon 0162 - 31 39 95.



Vieya,
Minister Goselinglaan 8, 5103 BJ Dongen
Tel: 0162 - 31 39 95, Fax: 0162 - 31 39 72
www.vieya.nl
januari 2010



Opmaak en vormgeving: Timmers Visuele Communicatie BV, Dongen
Aan de tekst van dit boekje kunnen geen rechten worden ontleend. Wanneer er onduidelijkheid
of verschil van mening bestaat, is de tekst van de koopovereenkomst beslissend.