

De prijs, de hoge maandlasten en de risico's. Vaak zijn dat de redenen die iemand ervan weerhouden een (andere) woning te kopen. Geldt dat ook voor u? In dat geval is Slimmer Kopen® misschien een slim idee. Want Slimmer Kopen® biedt u optimale zekerheid en tientallen procenten mindering op de koopprijs.

Slimmer Kopen® is een woonproduct van Destion. Woningen met het Slimmer Kopen® label worden met een lagere prijs op de marktwaarde verkocht. U bepaalt als koper zelf het percentage voor de mindering op de koopprijs: 10, 20 of 30%.

Iedereen kan Slimmer Kopen®

Iedereen komt in aanmerking voor een Slimmer Kopen® woning; de hoogte van het percentage staat helemaal los van uw inkomen. Wel moet u voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten.

Kopen met zekerheid

Is uw huurwoning een Slimmer Kopen® woning, dan weet u precies wat u koopt. Bij aankoop informeren wij u uitgebreid over de kwaliteit van de woning via het taxatierapport. Koopt u een andere vrijgekomen woning, dan ontvangt u naast het taxatierapport ook de bouwtechnische keuring die specifiek voor die woning is verricht.

U heeft ja gezegd, maar twijfelt? Dan is er de koopbedenkttermijn. U heeft vijf werkdagen de tijd om op uw beslissing terug te komen, zonder financiële of juridische gevolgen.

U bent volledig eigenaar

U bent gewoon volledig eigenaar, kunt de hypotheekrente aftrekken, bouwt vermogen op door waardevermeerdering van uw woning en u bent geheel vrij om uw woning aan te passen. Wel geldt bij Slimmer Kopen® een aantal voorwaarden. Een korte samenvatting vindt u op de volgende bladzijde. Vanaf bladzijde 3 vindt u alle feiten en regels van Slimmer Kopen®.

Kijk en vergelijk

In deze brochure vindt u de feiten en regels van 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 een inschatting van enkele risico's.

Informatie is algemeen, niet persoonlijk

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

Voorwaarden in het kort

Bij verkoop de woning eerst aanbieden aan Destion

Wilt u in de toekomst uw woning verkopen, dan biedt u deze eerst aan Destion aan. Wanneer wij de woning vanuit strategische overwegingen niet terug willen kopen, kunt u deze op de vrije markt verkopen. Na een onafhankelijke taxatie en de opvolgende verkoop, betaalt u de Slimmer Kopen® korting en het aandeel van de eventuele waardevermeerdering aan Destion terug.

Slimmer Kopen® beëindigen

Als u de Slimmer Kopen® regeling wilt beëindigen zonder de woning te verkopen rekent u de Slimmer Kopen® korting met Destion af. De afkoopsom wordt op dezelfde manier berekend als wanneer u de woning verkoopt.

Waardeontwikkeling delen

Welk deel er verrekend wordt hangt af van de korting waar u bij de aankoop voor heeft gekozen. Hoe groter de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat u met Destion moet delen. Mocht uw woning in waarde zijn gedaald, dan deelt u ook het verlies met Destion. Een veilig idee!

Waarde van verbeteringen is voor u

Maar wat gebeurt er dan met verbeteringen die u zelf aanbrengt? Verbeteringen aan de keuken bijvoorbeeld, de badkamer, het sanitair, de verwarming, energetische aanpassing? Of een uitbreiding, zoals een dakkapel of een serre? Van dergelijke verbeteringen wordt de waarde van de verbetering eerst afgetrokken van de waardevermeerdering die u moet delen. Met andere woorden: de waardevermeerdering van de genoemde verbeteringen is volledig voor u.

Voorwaarden Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is een bijzonder aantrekkelijk product, dat u als koper veel voordelen biedt. Maar daar staat vanzelfsprekend wel een aantal duidelijke afspraken tegenover. Een volledig overzicht van alle voorwaarden, vindt u in de Feiten en regels Slimmer Kopen® vanaf bladzijde 3.

Slimmer Kopen® is slimmer!

- Tot 30% lagere prijs op de vrije marktwaarde.
- U bent volledig eigenaar.
- Destion deelt in winst, maar óók in eventueel verlies.
- Vijf dagen koopbedenktermijn

Feiten en regels Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is een koopproduct van Destion. Woningen met het Slimmer Kopen® label worden met vermindering van een bepaald percentage op de marktwaarde verkocht. Dit percentage kan oplopen tot 30%.

Als koper van een Slimmer Kopen® woning bent u voor 100% eigenaar, met alle voordelen die daarbij horen. Denk aan:

- aftrek van hypotheekrente
- vermogensopbouw door de waardevermeerdering van uw woning
- zekerheid van woonlasten
- alle vrijheid om uw woning aan te passen

Wel kent Slimmer Kopen® een aantal voorwaarden.

Feiten en regels

1. Slimmer Kopen®

Algemeen

- Een Slimmer Kopen® woning is een woning die u met een lagere prijs koopt van Destion. Als tegenprestatie voor die lagere prijs biedt u de woning bij verkoop eerst aan Destion aan en deelt u met Destion de winst of het verlies.
- Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigenwoningregeling. De rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.
- Een corporatie die bestaande huurwoningen tegen lagere huurprijzen wil verkopen, moet daarvoor toestemming hebben van de overheid. Destion heeft die toestemming.
- Het toepassen van de Slimmer Kopen® constructie is niet bij alle verkoopwoningen van Destion mogelijk.

2. Afspraken

De hoogte van het percentage

- U bepaalt als koper zelf voor welk percentage u kiest, 10, 20 of 30%.
- Iedereen kan in aanmerking komen voor een Slimmer Kopen® woning; dat staat los van uw inkomen. Natuurlijk moet u wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten.
- U kunt ook voor een lager percentage kiezen dan het aangegeven maximum van 30%. Bij een lager percentage deelt u voor een groter deel in de eventuele toekomstige waardeontwikkeling.

Percentage Slimmer Kopen®	Aandeel waardeontwikkeling koper	Aandeel waardeontwikkeling Destion
10%	80%	20%
20%	60%	40%
30%	50%	50%

Vaststellen marktwaarde

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

Terugverkopen

- U mag uw Slimmer Kopen® woning verkopen op ieder moment dat u dat wilt. U bent dan wel verplicht de woning allereerst aan Destion aan te bieden. Wanneer Destion afziet van terugkoop, kunt u de woning zonder verdere voorwaarden op de vrije woningmarkt verkopen.

- U mag de woning niet binnen twee jaar aan derden verkopen

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de lagere koopprijs deelt Destion in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
- Hoeveel Destion maximaal mag delen in de waardeontwikkeling, is wettelijk vastgelegd. Dit moet in redelijke verhouding staan tot de lagere prijs. Het product Slimmer Kopen® voldoet aan deze wettelijke normen.
- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor u als koper is ook afhankelijk van de hoogte van het percentage waarvoor u kiest bij de aankoop. Hoe hoger het percentage, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat u deelt. 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 Destion samen met u het verlies. Het aandeel voor u als koper in dit verlies is weer afhankelijk van het percentage waarvoor u kiest bij de aankoop.
- Als de woning meer waard wordt, doordat u zelf verbeteringen heeft aangebracht, wordt de waarde van bepaalde verbeteringen eerst afgetrokken van de waardevermeerdering. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een nieuwe badkamer of keuken, nieuw sanitair en een nieuwe verwarmingsketel. Maar ook bij uitbreiding van de woning door bijvoorbeeld een serre of een dakkapel of door energiebesparende maatregelen die leiden tot een verbetering van het energielabel. 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 staat in het taxatierapport wat de kwaliteit is van de keuken, badkamer, sanitair en verwarming, energielabel 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.

Rekenvoorbeelden

Rekenvoorbeelden	
Marktwaarde woning bij aankoop	€ 150.000
Slimmer Kopen®-percentage (30%)	€ 45.000 -/-
Slimmer Kopen® aankoopprijs	€ 105.000

Terugkoopprijs bij waarestijging	
Marktwaarde terugkoop	€ 170.000
Verrekening Slimmer Kopen®-percentage	€ 45.000 -/-
Aandeel waarestijging Destion	€ 10.000 -/- (50% van € 20.000)
Terugkoopprijs	€ 115.000

Terugkoopprijs bij waardedaling	
Marktwaarde terugkoop	€ 130.000
Verrekening Slimmer Kopen®-percentage	€ 45.000 -/-
Aandeel waardedaling Destion	€ 10.000 (50% van € 20.000)
Terugkoopprijs	€ 95.000

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 Destion verzoeken van de zelfbewoningsplicht af te wijken.

Eisen financiering/onderhoud

- Destion stelt geen eisen met betrekking tot de financiering of het onderhoud van de woning. Het is altijd raadzaam om zelf voor bepaalde garanties te zorgen. De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) biedt u veel zekerheid. Met vragen over de NHG kunt u terecht op www.nhg.nl.

Zekerheid

- Als koper ontvangt u een taxatierapport. Dat is bij de aankoop van een woning niet gebruikelijk, maar Destion speelt graag open kaart over de marktwaarde. Een Slimmer Kopen® woning wordt nooit boven de getaxeerde marktwaarde verkocht, maar juist met een lagere prijs dan die waarde.
- Als koper van een Slimmer Kopen® woning die u niet huurt, ontvangt u een bouwkundig keuringsrapport. Dit geeft u een goed beeld van de technische staat van de woning.

Transport

- Destion bepaalt bij welke notaris de akte van levering moet passeren. Voor het transport van de woningen in de gemeente Gennep en Mook & Middelaar, gebeurt dit bij Notariaat Gennep "De Genneper Molen" in Gennep en voor de woningen in de gemeente Bergen bij Notariskantoor Bergen in Nieuw Bergen.
- De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

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 werkdagen 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 geldverstrekkers gebruikelijk zijn, dan kan de koopovereenkomst worden ontbonden. U moet dan via twee schriftelijke afwijzingen 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 Destion aan via een Slimmer Kopen® aanbiedingsformulier.
- Destion laat weten of zij gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht en doet u vervolgens een prijsaanbod binnen dertig dagen.
- Maakt Destion 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 Destion alsnog van haar terugkooprecht gebruik maken.
- Een gecertificeerd en onafhankelijke taxateur stelt voor rekening van Destion een taxatierapport op. Uitgaande van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Destion een prijsaanbod.

Geschillenregeling

- Voor het geval u het niet eens bent met het prijsvoorstel van Destion, voorziet het

koopcontract in een geschillenregeling. Wanneer u daar gebruik van wilt maken, overlegt u Destion een tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur. De kosten voor dit rapport zijn voor uw rekening.

- Is de tegentaxatie voor Destion niet acceptabel, dan benoemen de door u en Destion ingeschakelde taxateur samen een derde taxateur die met zijn drieën een bindende uitspraak doet. De kosten voor deze laatste taxatie deelt u met Destion.

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.
- Destion kan niet garanderen dat de woning die u terug verkoopt, zal worden doorverkocht aan uw kinderen. Slimmer Kopen® is een product om blijvend te kunnen voorzien in betaalbare huisvesting. Om die reden wil Destion 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 van de notaris en kadastraal recht.
- Bij het kopen van een bestaande woning kunt u uitgaan van de volgende bijkomende kosten:
 - overdrachtsbelasting als u 35 jaar of ouder bent
 - akte van levering
 - inschrijving akte van levering bij kadaster
 - hypotheekakte
 - inschrijving hypotheekakte bij kadaster
 - afsluitprovisie hypotheek
 - kosten inmeting kadaster € 615
- Als eigenaar van een woning moet u ook rekening houden met eigenaarslasten zoals onderhoud en het eigenaarsgedeelte van de verschuldigde zakelijke lasten.

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

- Een reële vergelijking moet uitgaan van uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen. Daarvoor kunt u terecht bij de vele financiële adviseurs.

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 bepaalt u ook zelf wat de hoogte van de woonlasten voor de komende jaren is. 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 we hiervoor al aangeven, 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 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	*	*

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 Destion in het verlies. In dat geval bent u met Slimmer Kopen® dus beter uit dan met een gewone koopwoning.

Contact

Heeft u nog vragen dan laat het ons gerust weten. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag via 088 199 00 00 of post@destion.nl.