

Hieronder 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 het 'marktconform' kopen van een woning, bijvoorbeeld wat betreft (bijkomende) kosten en risico's.

De informatie in dit boekje is algemeen. De informatie 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.

Destion introduceerde de eerste versie van 'kopen met korting' in het jaar 2009. Op basis van opgedane ervaringen, reacties van klanten en andere betrokken partijen en gewijzigde wet- en regelgeving, wordt het product Slimmer Kopen® regelmatig geactualiseerd.

De feiten en regels voor de in het verleden verkochte Slimmer Kopen®-woningen van Destion kunnen op een aantal onderdelen afwijken van de feiten en regels met betrekking tot het actuele Slimmer Kopen®-contract. Bestaande koopcontracten blijven onveranderd van kracht.

1. Slimmer Kopen®

Algemeen

- Een Slimmer Kopen®-woning is een woning die u met korting koopt van Destion. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Destion aan. Als Destion de woning van u terugkoopt, betaalt zij u de oorspronkelijke koopprijs – u betaalt de korting dus altijd terug- en uw deelt in de winst of het verlies als gevolg van de waardeontwikkeling van de woning met Destion. Heeft u de woning gekocht met een terugkooprecht, dan kan Destion besluiten om af te zien van terugkoop. Ook als Destion afziet van haar terugkooprecht en de woning aan een derde wordt verkocht, betaalt u de eerder verkregen korting terug én wordt het aandeel van Destion in de waardeontwikkeling met u verrekend.
- Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën (Belastingdienst). Het product voldoet aan de Eigenwoningregeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.
- Een corporatie die bestaande huurwoningen met prijsverlagingen wil verkopen, dient te voldoen aan regels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Destion voldoet aan die regels.
- Niet alle woningen van Destion kunnen als Slimmer Kopen®-woning verkocht worden.

2. Afspraken

De hoogte van de korting

- Destion bepaalt voor welke korting u als koper maximaal in aanmerking komt. Let op: de korting moet bij terugkoop of doorverkoop altijd terugbetaald worden.
- Bij verkoop van bestaande woningen bedraagt het meest gangbare maximale kortingspercentage 30%.
- Huurders hebben voorrang 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, met een minimum van 10% korting. 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 geregistreerde en onafhankelijke taxateur opgesteld taxatierapport.

Verkopen

- 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. Bij een terugkooprecht kan Destion besluiten de woning niet terug te kopen. Dan ziet Destion af van haar recht. U krijgt dan de mogelijkheid om de woning door te verkopen aan derden. De Slimmer-Kopen®-bepalingen worden doorgehaald op voorwaarde dat u de korting plus het deel van de waardeontwikkeling dat voor de corporatie is (zie ook het volgende punt) volgens de Slimmer Kopen®-bepalingen met Destion afrekent. Kunt u de woning binnen een jaar niet doorverkopen aan een derde koper, dan moet u de woning opnieuw aanbieden aan Destion. Op deze wijze kan Destion zeker stellen dat de verstrekte korting op de marktwaarde weer terugvloeit naar Destion.

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de korting, die u bij terugkoop/doorverkoop afrekent, wil Destion delen in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
- Voor hoeveel Destion 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 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 tenminste de helft (50%) van de daadwerkelijke waardeontwikkeling. Lager mag uw aandeel in de waardeontwikkeling niet zijn. Ook dat is wettelijk vastgelegd.
- Mocht uw woning op het moment dat u deze verkoopt in waarde zijn gedaald, dan deelt u samen met Destion het verlies. Hiervoor geldt dezelfde waardedeling als wanneer de woning in marktwaarde is gestegen.
- De waardevermeerdering als gevolg van een zestal verbeteringen is volledig voor u. Dat is het geval bij een nieuw(e) of vernieuwd(e) badkamer, toilet en/of keuken, en bij verbetering van de verwarming van uw woning. Maar ook bij energiebesparende maatregelen en bij uitbreiding van de woning door bijvoorbeeld een serre of een dakkapel. De genomen energiebesparende maatregelen hoeven niet te leiden tot een De waardestijging als het gevolg van deze zes verbeteringen wordt buiten de waardestijging gehouden die u volgens de in het koopcontract opgenomen formule moet delen met Destion.

Zelf bewonen

- Het is niet toegestaan om uw Slimmer Kopen®-woning te verhuren. U moet de woning zelf bewonen.
- In bepaalde gevallen kunt u Destion verzoeken van de zelfbewoningsplicht af te wijken. Destion neemt een dergelijk verzoek enkel in behandeling indien dit vergezeld gaat van een schriftelijke goedkeuring van de geldverstrekker. Verzoeken kunt u schriftelijk indienen bij Destion.

Soft- en/of harddrugs

- Het is niet toegestaan om in uw Slimmer Kopen®-woning, ongeacht een eventueel door de Wet toegestane hoeveelheid, soft- en/of harddrugs te (laten) produceren of te (laten) verhandelen.

Eisen onderhoud

- Bij Slimmer Kopen®-woningen worden geen specifieke eisen gesteld aan het onderhoud.

Zekerheid

- Door uitgebreide informatie tracht Destion risico's zoveel mogelijk te beperken. Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd. U ontvangt een exemplaar van het rapport.
- Als koper ontvangt u een origineel van het 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 korting op die waarde. U kunt dit taxatierapport overigens niet gebruiken voor de aanvraag van uw financiering.
- 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.

Transport / levering woning

Destion bepaalt bij welke notaris de akte van levering passeert.

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.

Ontbindende voorwaarden voor 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 dient deze ontbinding voor de in de koopovereenkomst vermelde datum aan te vragen. U zult dan wel via een schriftelijke afwijzing van een geldverstrekker instantie moeten kunnen aantonen dat u de nodige moeite heeft gedaan om de financiering geregeld te krijgen.

3. Beëindiging overeenkomst

Verkoop

- Wilt u uw Slimmer Kopen®-woning verkopen, dan biedt u deze eerst aan Destion aan via een Slimmer Kopen®-aanbiedingsformulier.
- Een geregistreerde 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. 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. Onder 'Delen waardeontwikkeling' staat aangegeven hoe deze verdeling werkt.

Tegentaxatie

- Voor het geval u het niet eens mocht zijn met het prijsvoorstel van Destion voorziet het koopcontract in de mogelijkheid om zelf een tegenvoorstel te doen. Wanneer u daar gebruik van wilt maken, overlegt u Destion het tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een geregistreerde 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. Deze derde taxateur maakt ook een taxatierapport op. De waarde in dat rapport is bindend voor u en Destion. 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.

4. Bijkomende kosten

Aankoop

- Bovenop de koopsom moet u bij de aankoop rekening houden met de gebruikelijke kosten, zoals overdrachtsbelasting (geldt voor bestaande woningen; niet voor nieuwbouwwoningen), kosten notaris en kadastraal recht. Als u tussen 18 en 35 jaar bent dan geldt voor u (in principe tot 2026) mogelijk eenmalig een 0%-tarief voor de overdrachtsbelasting.
- Bij de aankoop van een bestaande woning kunt rekening houden met de volgende bijkomende kosten*:
 - overdrachtsbelasting (eventueel), 2%
 - akte van levering incl. inschrijving kadaster
 - hypotheekakte incl. inschrijving kadaster
 - afsluitkosten hypotheek
- Veruit de meeste financiers stellen Nationale Hypotheekgarantie in combinatie met Slimmer Kopen® verplicht. De provisie hiervoor bedraagt 0,4% (prijspeil 2025) van de lening. Voor het verkrijgen van NHG moet een taxatierapport worden overlegd dat is goedgekeurd ('gevalideerd') door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Hieraan zijn extra kosten verbonden.
- Als eigenaar van een woning moet u naast gebruiksrechten ook rekening houden met eigenaarslasten als onderhoud en het eigenaarsgedeelte van de verschuldigde zakelijke lasten, zoals Onroerende Zaak Belasting (OZB), rioolrecht en waterschapslasten.
- *Terugkoop/ afkoop*

Houdt u rekening met de volgende kosten die voor uw rekening zijn*:

- aflossing en doorhalen hypotheek
- overige notariële kosten, bijvoorbeeld voor onderzoek registers, telefonische overboeking, aflossing krediet en bij extra werkzaamheden als gevolg van beslaglegging, verbreking relatie etc.

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

Een reële vergelijking moet uitgaan van uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen. Uw hypotheekadviseur staat 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. Indien u een appartement heeft gekocht, dient u wel rekening te houden met de in de splitsingsakte vastgelegde afspraken (zie onder punt 7). Als eigenaar kunt u ook deels zelf bepalen wat de hoogte van de woonlasten voor de komende jaren zal zijn. Want als u een hypotheek kiest, kunt u het rentepercentage voor een aantal jaren vast laten leggen. Ook kun je – binnen de wettelijke eisen – kiezen voor de wijze van een 'aflossing' van het geleende hypotheekbedrag. Zo heeft u als eigenaar ook invloed op de opbouw van uw vermogen.

**prijzen kunnen per notaris of financierder verschillen, wij adviseren u een offerte op te vragen voor de actuele kosten.*

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 een woning wordt in de meeste gevallen 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 regulier/gewoon kopen. De jaarlijkse eigenaarslasten (zoals onderhoud, zakelijke lasten e.d.) - 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 1,5% per jaar | Marktwaarde € 300.000,- Prijsverlaging 30% Koopprijs € 210.000,- Hypotheek €210.000,- Eigen middelen € 9.300,- | Marktwaarde € 300.000,- Hypotheek € 300.000,- Eigen middelen € 11.500,- |
| Jaar 1 | € 700,- | € 729,- | € 1.026,- |
| Jaar 5 | € 754,- | € 755,- | € 1.063,- |
| Jaar 10 | € 812,- | € 789,- | € 1.112,- |

De netto hypotheeklasten van de Slimmer Kopen®-woning en de reguliere koopwoning zijn gebaseerd op een annuïteitenhypotheek. Hierbij loopt het fiscaal voordeel terug, waardoor de lasten in de toekomst zullen stijgen. Voor de berekening is gebruik gemaakt van een fictieve rente (3,9%, 10 jaar vast).

Daarnaast mag er sinds 2018 geen extra hypotheek opgenomen worden om de extra kosten te financieren. Vandaar dat er een investering uit eigen middelen mogelijk moet zijn.

Bij het aanvragen van de hypotheek is het belangrijk om u bewust te zijn van het energielabel van de woning. Dit label, variërend van A tot en met G, geeft de energiezuinigheid van de woning aan, waarbij A staat voor zeer zuinig en G voor minder zuinig. Het energielabel kan van invloed zijn op uw financieringsmogelijkheden. De hypotheekadviseur kan u hier verder over informeren.

Dit is slechts een algemeen voorbeeld. Bij een echte vergelijking dienen we uit te gaan van bijvoorbeeld het huidige energielabel en de actuele rentestanden, maar ook uw persoonlijke situatie en wensen.

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 Belasting (OZB) | * | |
| Rioolrecht | * | * |
| Afvalstoffenheffing | * | * |
| Reinigingsrechten | * | * |
| Waterschap | * | * |

Bij bewoners van een appartement:

| | | |
|-------------------------------|------|---|
| Servicekosten | * | * |
| Eenmalige administratiekosten | Soms | |

Waardeopbouw

Huren leidt niet tot vermogensvorming. Vermogensvorming door aflossing is bij Slimmer Kopen® niet anders dan bij een normale koopwoning. Bij kopen bouwt u daarnaast eventueel extra vermogen op, doordat uw bezit mogelijk in waarde toeneemt. 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 bij aankoop ontvangt. Maar als de woning in waarde mocht dalen, deelt Destion ook in het verlies. In dat geval bent u met Slimmer Kopen® dus beter uit dan met een gewone koopwoning. Nogmaals voor de duidelijkheid: de korting op de marktwaarde betaalt u bij verhuizen terug aan Destion.

6. Fiscale aspecten

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

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wanneer er onduidelijkheid of verschil van mening bestaat, is de tekst van de koopovereenkomst beslissend.