

Trudo Slimmer Kopen®

juli 2024

**“Huren vind ik
eigenlijk zonde
van mijn geld.
Als je koopt, bouw
je uiteindelijk
vermogen op.”**

Anouk

Inhoudsopgave

7	Slimmer Kopen - Waarom Slimmer Kopen®
9	Voorwaarden Slimmer Kopen®
10	Slim én safe!
17	Woningaanbod - Volop keuze met Slimmer Kopen®
18	Een slimme start met Starterswonen
18	Centraal wonen met Stadswonen
18	Blijf in je wijk met Buurtwonen
21	Alle ruimte met Gezinswonen
21	Een buitenkans met Dorpswonen
21	Onbekommerd genieten met Comfortwonen
25	Feiten & spelregels
25	Slimmer Kopen® algemeen
26	Afspraken
28	Beëindiging overeenkomst
28	Bijkomende kosten
29	Vergelijking Slimmer Kopen®, (regulier) kopen en huren
30	Fiscale aspecten
30	Een Slimmer Kopen® appartement

Anton en Gerard
vanaf november 2021
Slimmer Kopen®-
appartementen





**“Lekker wonen en leven
in mijn eigen paleisje”**

Odylle

De prijs, de hoge maandlasten en de risico's. Dat zijn meestal de redenen die iemand ervan weerhouden een woning te kopen. Geldt dat ook voor jou? In dat geval is Slimmer Kopen® misschien een slim idee. Want Slimmer Kopen® biedt jou optimale zekerheid en tientallen procenten korting op de marktwaarde. Deze korting zorgt ervoor dat je een lagere koopprijs hebt en dus over een lager bedrag rente en aflossing betaalt.

Slimmer Kopen

Waarom Slimmer Kopen®

De korting wordt bij verhuizing wel terugbetaald aan Trudo. Dit doen we door de terugkoopprijs te bepalen op basis van de oorspronkelijke koopprijs en jouw aandeel in de waardeinstijging of -daling. De korting wijkt daarmee af van wat je gewend bent bij de aanschaf van andere zaken.

Slimmer Kopen® is een woonproduct van Trudo. Een product dat we hebben ontwikkeld, omdat we vinden dat ook mensen met een bescheiden inkomen de kans moeten krijgen om te kopen. Kopers kunnen op deze manier eigen vermogen opbouwen door aflossing van de hypotheek en door eventuele waardevermeerdering van de woning.

Tot 50% korting op bestaande en nieuwe woningen

Woningen met het Slimmer Kopen® label – dat kunnen zowel bestaande als nieuwe woningen zijn – worden met een fikse korting op de marktwaarde verkocht. De korting is afhankelijk van de marktwaarde van de woning en jouw inkomen. Jij bepaalt als koper zelf jouw korting op de koopprijs, met een minimum van 10% korting. Trudo bepaalt alleen vooraf hoeveel de korting maximaal bedraagt. Bij Slimmer Kopen® kan dat, afhankelijk van de waarde van de woning en de hoogte van jouw inkomen, verder oplopen. In de tabel hierna zijn de maximale kortingen te zien.

	Inkomens sociale doelgroep				Midden inkomens	
1 januari 2024	Tot en met € 27.725	Van € 27.726 t/m €37.625	Van €37.626 t/m €47.699	Van € 47.700 t/m €52.671	Van € 52.672 t/m €62.000	Van € 62.001 t/m €79.007
Marktwaarde						
€ 50.000 - € 150.000	50%	20%	10%	10%		
€ 150.001 - € 200.000	30%	30%	20%	10%		
€ 200.001 - € 250.000	30%	30%	30%	20%	10%	
€ 250.001 - € 275.000	30%	30%	30%	30%	20%	
€ 275.001 - € 300.000	30%	30%	30%	30%	30%	10%
€ 300.001 - € 350.000	30%	30%	30%	30%	30%	20%
€ 350.001 - € 400.000	30%	30%	30%	30%	30%	30%
€ 400.001 - € 450.000	30%	30%	30%	30%	30%	30%
€ 450.001 - € 500.000	30%	30%	30%	30%	30%	30%
> € 500.000	Geen Slimmer Kopen® verkoop					

Voorwaarden Slimmer Kopen®

Géén addertjes onder het gras. Je bent gewoon volledig eigenaar, je kunt de hypotheekrente aftrekken, je bouwt mogelijk vermogen op door waardevermeerdering van jouw woning en je bent geheel vrij om jouw woning aan te passen... Niks aan de hand. Maar natuurlijk gelden bij Slimmer Kopen® wel een aantal voorwaarden.

De tabel is gebaseerd op inkomens, marktwaarden en het maximale leenbedrag dat bij de inkomens hoort (prijspeil 2024). Hierbij gaan we ervan uit dat:

- **Grijs:** de koper kan de woning financieren door middel van een hypotheek. De koopprijs van de woning (na korting) valt binnen het maximale leenbedrag dat bij het inkomen hoort.
- **Wit:** de woningen met deze marktwaarden zijn in principe te duur voor deze inkomens wanneer we kijken naar het maximale leenbedrag. Daarom zijn eigen middelen nodig om de woning te kunnen betalen.
- **Geen percentage ingevuld:** de woning mag niet door deze inkomensgroep gekocht worden.

Een voorbeeld:

Er wordt een woning verkocht met een marktwaarde van € 240.000. Een koper met een inkomen tussen € 47.700 en € 52.671 krijgt dan 20% korting, waardoor de koopprijs (kosten koper) van de woning € 192.000 wordt. Een koper met een inkomen tussen € 37.626 en € 47.699 krijgt 30% korting. De koopprijs (kosten koper) van de woning wordt dan € 168.000.

Doelgroep Slimmer Kopen®

Om de Slimmer Kopen®-woningen aan te kunnen bieden aan de doelgroepen die hier het sterkst van afhankelijk zijn, hanteert Trudo een maximum inkomen van € 79.007. Op deze manier kunnen wij zowel mensen met een bescheiden inkomen, als mensen met een middeninkomen een kans bieden

op een Slimmer Kopen®-woning. Voor de woningen in de marktwaarde-categorieën € 50.000 tot € 150.000 en € 150.001 tot € 200.000 maken we daarop een uitzondering: voor deze woningen geldt een maximum inkomen van € 52.671. Voor de woningen in de categorieën € 200.001 tot € 250.000 en € 250.001 tot € 275.000 geldt een maximum inkomen van € 62.000. Zo blijven de goedkoopste woningen beschikbaar voor de laagste inkomens.

1. Korting en aanbiedingsplicht

De korting die wij geven op de marktwaarde zorgt voor een lagere koopsom. Het is geen korting die je voor eigen rekening en risico kunt terugverdienen door de woning vervolgens tegen de marktwaarde door te verkopen. Hiermee wijkt de korting bij Slimmer Kopen® af van wat je gewend bent bij de aanschaf van andere zaken. De Slimmer Kopen®-korting leidt tot een lagere aankoopsom en dus lagere woonlasten, maar moet bij verhuizen worden terugbetaald. Dit doen we door de terugkoopprijs te bepalen op basis van de oorspronkelijke koopprijs en jouw aandeel in de waardestijging of -daling. Wil je in de toekomst jouw woning verkopen, dan bied je die eerst aan Trudo aan. Trudo heeft geen terugkoopplicht, maar wel een eerste terugkooprecht. Trudo kan ervoor kiezen om geen gebruik te maken van dat recht.

2. Waardevermeerdering

Na een onafhankelijke taxatie betaalt Trudo jou bij verhuizing de oorspronkelijke koopprijs - de oorspronkelijk verkregen korting betaal je dus altijd terug - en jouw deel in de winst of het verlies als gevolg van de waardeontwikkeling van de woning. Welk deel? Dat hangt af van de korting waarvoor je bij de aankoop hebt gekozen. Hoe hoger de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat je met Trudo moet delen. Mocht jouw woning in waarde zijn gedaald, dan deelt Trudo ook het verlies met jou. Een veilig idee.

3. Zelfbewoningsplicht

Het is niet toegestaan om jouw Slimmer Kopen®-woning te verhuren. De korting die Trudo bij Slimmer Kopen® geeft, is namelijk bedoeld om woningen bereikbaar en betaalbaar te maken voor mensen met een bescheiden inkomen. Je moet de woning dus zelf bewonen.

4. Inkomen

Trudo hanteert geen minimum inkomen om een woning te mogen kopen. Natuurlijk moet je wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten. Om de Slimmer Kopen®-woningen zo effectief mogelijk te gebruiken geldt er een maximum inkomen, afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Op deze manier komen zowel mensen met een bescheiden inkomen als mensen met een middeninkomen in aanmerking voor een Slimmer Kopen®-woning.

Een volledig overzicht van de spelregels rond Slimmer Kopen® vind je in het derde deel van deze brochure.



Slim én safe!

SLIMMER KOPEN® IS SLIMMER!

- TOT 50% KORTING OP DE MARKTWAARDE.
- JE BETAALT GEEN RENTE OVER DEZE KORTING.
- JE BENT VOLLEDIG EIGENAAR.
- DUIDELIJKE AFSPRAKEN ALS JE WILT VERKOPEN.
- DE KORTING BETAAL JE BIJ VERHUIZEN TERUG.
- DELEN IN WAARDESTIJGING, MAAR ÓÓK IN WAARDEDALING.
- KEUZE UIT VERSCHILLENDE SOORTEN WONINGEN IN VERSCHILLENDE BUURTEN.

Slim en dik tevreden!

Inmiddels hebben we meer dan 20 jaar ervaring met Slimmer Kopen®. Dat wil zeggen ... onze *klanten*. Er zijn ondertussen vele duizenden Slimmer Kopen®-woningen verkocht. En dit is wat Slimme Kopers er in 2023 van vonden!

- KLANTTEVREDENHEID PRODUCT SLIMMER KOPEN® BIJ AANKOOP 8,6
- KLANTTEVREDENHEID PRODUCT SLIMMER KOPEN® BIJ TERUGKOOP 8,5
- KLANTTEVREDENHEID DIENSTVERLENING MAKELAARDIJ BIJ AANKOOP 8,3
- KLANTTEVREDENHEID DIENSTVERLENING MAKELAARDIJ BIJ TERUGKOOP 8,5
- KLANTTEVREDENHEID DIENSTVERLENING HYPOTHEEKADVISEURS 8,6

(*) Zowel de hoogte van de korting als het deel in de waardeontwikkeling verschillen per Slimmer Kopen®-woning en zijn afhankelijk van het inkomen van de koper en de marktwaarde van de woning. Kijk in de kortingstabel, achterin bij ‘Feiten & Spelregels’ of op slimmerkopen.nl voor de exacte voorwaarden.

Rekenvoorbeeld waardestijging

Marktwaarde bij aankoop	€ 250.000,-
Korting bij aankoop 30% (*)	€ 75.000,-
Koopprijs k.k.	€ 175.000,-
Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 275.000,-
Deling waardevermeerdering (70% van € 25.000) (**)	€ 17.000,-
Je ontvangt (€ 175.000 + € 17.000)	€ 192.000,-

(**) In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een waardedeling van 1:1. Dit betekent dat de korting 1 maal naar Trudo gaat. In dit voorbeeld is dat 30%, de overige 70% is voor de koper. In de koopovereenkomst staat welke waardedeling voor jou geldt, maar jouw aandeel is altijd minstens 50%. De waardevermeerdering door zes specifieke verbeteringen die je in

jouw woning hebt aangebracht, hoeft je niet met Trudo te delen. Verderop lees je om welke verbeteringen het dan gaat.



“Een ruime woning
mét tuin ... en met een
halve ton korting!”

Danny

Rekenvoorbeeld waardedaling

Marktwaarde bij aankoop	€ 250.000,-
Korting bij aankoop 30% (*)	€ 75.000,-
Koopprijs k.k.	€ 175.000,-
Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 225.000,-
Deling waardevermindering (70% van € 25.000) (**)	€ -17.000,-
Je ontvangt (€ 175.000 - € 17.000)	€ 158.000,-

(*) Zowel de hoogte van de korting als het deel in de waardeontwikkeling verschillen per Slimmer Kopen®-woning en zijn afhankelijk van het inkomen van de koper en de marktwaarde van de woning. Kijk in de kortingstabel, achterin bij ‘Feiten & Spelregels’ of op slimmerkopen.nl voor de exacte voorwaarden.

(**) In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een waardedeling van 1:1. Dit betekent dat de korting 1 maal naar Trudo gaat. In dit voorbeeld is dat 30%, de overige 70% is voor de koper. In de koopovereenkomst staat welke waardedeling voor jou geldt, maar jouw aandeel is altijd minstens 50%. De waardevermeerdering door zes

specifieke verbeteringen die je in jouw woning hebt aangebracht, hoeft je niet te delen. Verderop lees je om welke verbeteringen het dan gaat.

Kruidenbuurt
vanaf juni 2005
Slimmer Kopen®-
woningen



**“Twee keer
Slimmer Kopen®.
Twee keer snel
gelukt!”**

David en zoontje
Cayden

Woningaanbod

Volop keuze met Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is er voor jong en oud. Voor bescheiden inkomens en voor wie wat ruimer bij kas zit. We hebben Slimmer Kopen®-woningen in verschillende categorieën en prijsklassen, midden in de stad en in de buitenwijken. Van eenvoudige eengezinswoningen in gezellige volksbuurten tot lofts op Strijp-S. Van compacte tweekamerappartementen tot riante nieuwbouw herenhuizen.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van jouw inkomen (op basis van de meest recente inkomensverklaring van de Belastingdienst) en de marktwaarde van de woning. In de tabel in deel I van dit boekje kun je opzoeken voor welk kortingspercentage je in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Slimmer Kopen® geldt een waardedeling. Hoe de waardedeling tussen jou en Trudo eruit ziet, is in de wet vastgelegd. Slimmer Kopen® volgt altijd de actuele wetgeving. Dat

betekent dat we de waardedeling gebruiken die op het moment van aankoop van de woning geldt. De waardedeling wordt in de koopovereenkomst vastgelegd en verandert voor jou dan niet meer. Jouw aandeel in de waardedeling is altijd minstens 50%.

- De waardevermeerdering als gevolg van zes specifieke verbeteringen die je in jouw woning hebt aangebracht, hoeft je niet met Trudo te delen. Verderop lees je om welke verbeteringen het dan gaat.
- De verkregen korting gaat altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op pagina 11 en 12 of op slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.



**“In dit complex komen
steeds meer jonge
Slimme Kopers wonen.
Hartstikke leuk!”**

Melanie

1. Een slimme start met Starterswonen

Slimmer Kopen®-woningen van het type Starterswonen zijn eenvoudig afgewerkte appartementen. De meeste hebben een woonkamer, badkamer en keuken, twee slaapkamers en een balkon. De oppervlakte bedraagt circa 80 m². Veel Starterswoningen liggen net buiten de rondweg van Eindhoven. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen € 195.000 en € 305.000.

2. Centraal wonen met Stadswonen

Slimmer Kopen® Stadswoningen zijn keurig afgewerkte appartementen of lofts. De appartementen beschikken over twee of drie slaapkamers en een balkon of tuintje. De lofts bestaan uit één grote ruimte waarin wonen, slapen en koken grotendeels zelf

in te delen zijn. De oppervlakte van de appartementen bedraagt 80 tot zo'n 120 m², de oppervlakte van de lofts varieert tussen de 40 en 100 m². De Stadswoningen liggen in of dichtbij het centrum van Eindhoven. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen € 315.000 en € 410.000.

3. Blijf in je wijk met Buurtwonen

Een leuke rijwoning in een gezellige buurt. Bij Slimmer Kopen® Buurtwonen gaat het om kleinere rijtjeswoningen met twee of drie slaapkamers en een tuin. De inhoud varieert tussen de 250 en 350 m³. De woningen liggen in de typische volksbuurten van Eindhoven. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen € 285.000 en € 325.000.

Eisen onderhoud

- Bij Buurtwonen kan Trudo, één keer per vijf jaar, vragen om een inspectierapport van het casco op te maken. Dit rapport informeert je over de kwaliteit van de woning. De inspectiekosten zijn voor jouw rekening.
- Om fors achterstallig onderhoud te voorkomen, ben je verplicht om gebreken op het gebied van constructieve, brand- of gebruiksveiligheid voor eigen rekening op te lossen. Voor het oplossen van deze gebreken geldt altijd een redelijke termijn. In principe is dat een periode van drie jaar, zodat het onderhoud kan worden ingepast in jouw (financiële) planning.





“Toe aan een volgende stap. Dus gingen we op zoek naar een andere woning. Een plek waar Noor ook lekker naar buiten kan.”

Laura, John & Noor

4. Alle ruimte met Gezinswonen

Gezinswonen geeft je letterlijk én figuurlijk de ruimte. Voldoende plek voor je gezinnetje bijvoorbeeld. Maar ook genoeg financiële ruimte voor een leuke auto of een lekkere vakantie. Bij Gezinswonen gaat het vaak om naoorlogse rijwoningen met drie slaapkamers en een tuin. Gelegen in gezellige wijken net buiten de rondweg, goed bereikbaar en met volop parkeerruimte. De inhoud ligt meestal tussen de 350 en 450 m³. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen € 310.000 en € 465.000.

5. Een buitenkans met Dorpswonen

Dorpswonen biedt een unieke kans om buiten te wonen. Of om buiten te *blijven* wonen, in je vertrouwde omgeving. Het gaat hier om kleine, kwalitatief uitstekende woningen in de regio. Ideaal voor starters die houden van de typische sfeer van het dorp. Het zijn meestal rij- en hoekwoningen met twee, soms drie slaapkamers en een tuin. De inhoud ligt meestal tussen de 270 en 390 m³. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen €320.000 en € 380.000.

6. Onbekommerd genieten met Comfortwonen

Onbekommerd wonen tussen min of meer gelijkgestemde leeftijdsgenoten. In een comfortabel appartement, alles gemakkelijk gelijkvloers, waar je nog vele jaren ongehinderd vooruit kunt. Dat is Comfortwonen. Fijne woningen in verschillende delen van de stad, die in principe met voorrang worden verkocht aan 45-plus Slimmer Kopers. De inhoud ligt meestal tussen de 210 en 255 m³. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt tussen € 275.000 en € 375.000.

Volta Galvani
vanaf juli 2013
Slimmer Kopen®-
woningen



**“Ik hoefde alleen
maar te verven en
een nieuwe vloer
te leggen.”**

Luuk

Feiten & spelregels

Slimmer Kopen®

Hieronder vind je de feiten en spelregels met betrekking tot Slimmer Kopen®. Hiermee kun je je een goed beeld vormen van het product en dit vergelijken met andere producten. Bijvoorbeeld wat betreft (bijkomende) kosten en risico's.

De informatie in dit boekje is algemeen. De informatie is niet specifiek voor jouw situatie en geeft geen volledige beschrijving van de rechten en plichten die voor jou als koper gelden. Deze informatie vind je wel in het koopcontract.

Trudo introduceerde de eerste versie van 'kopen met korting' in het jaar 2000. 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 spelregels voor de in het verleden verkochte Slimmer Kopen®-woningen en die van Profijt woningen en Profijtapartementen – een eerder geïntroduceerd 'kopen met korting' product van Trudo – wijken op een aantal onderdelen af van de feiten en regels met betrekking tot het actuele Slimmer Kopen®-contract. Bestaande koopcontracten blijven onveranderd geldig.

1. Slimmer Kopen®

Algemeen

- Een Slimmer Kopen®-woning is een woning die je met korting koopt van Trudo. Als tegenprestatie voor die korting bied je de woning bij verkoop aan Trudo aan. Als Trudo gebruik maakt van haar terugkooprecht, betaalt zij jou de oorspronkelijke koopprijs – de korting betaal je dus altijd terug – en jouw deel in de winst of het verlies als gevolg van de waardeontwikkeling van de woning. Ook als Trudo afziet van haar terugkooprecht en jij de woning aan een ander verkoopt, betaal je de eerder verkregen korting terug én wordt het aandeel van Trudo in de waardeontwikkeling met jou verrekend.
- Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigen woningregeling; de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.
- Een corporatie die bestaande huurwoningen met korting wil verkopen, dient daarvoor toestemming te hebben van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Trudo beschikt over die toestemming.

- In principe bieden we leegkomende woningen in de aangewezen verkoopgebieden aan als Slimmer Kopen®-woning. Dat is echter geen zekerheid. Als sociale huisvester hebben wij een wettelijke taak om klanten, die het zonder onze speciale ondersteuning niet lukt om een huis te verkrijgen, te huisvesten. Denk aan urgent woningzoekenden die om diverse redenen snel op zoek moeten naar een nieuwe woning. Of klanten die slechts kunnen wonen in combinatie met hulp, begeleiding of zorg vanuit het maatschappelijk middenveld. Ook voor deze klanten blijven we ons hard maken. Daarom behouden we het recht om leegkomende woningen aan deze klanten te verhuren, ook in aangewezen verkoopgebieden.
- Huurders van een woning van Trudo krijgen voorrang bij de loting van Slimmer Kopen®-woningen, mits zij bij de koop van de woning de huurovereenkomst van de huurwoning opzeggen. De vrijkomende woning kan daardoor opnieuw verhuurd of verkocht worden, waardoor de doorstroming wordt bevorderd. Als de huurwoning niet wordt opgezegd, vervalt de mogelijkheid tot de koop van de Slimmer Kopen®-woning. De voorrang geldt niet voor huurders met een leegstandscontract of bewoners van een woning op basis van een bruikleenovereenkomst.

2. Afspraken

De hoogte van de korting

- Trudo bepaalt voor welke korting je als koper maximaal in aanmerking komt. Deze maximale korting is afhankelijk van de marktwaaarde van de woning en jouw inkomen. Om de Slimmer Kopen®-woningen zo effectief mogelijk te gebruiken, geldt er een maximum inkomen afhankelijk van de marktwaaarde van de woning. In de kortingstabel zie je om welke maximale inkomens het gaat.
- Natuurlijk moet je wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten. Je moet daarom inzage geven in de hoogte van jouw inkomen. Zo kan Trudo bewaken of de gegeven kortingen terecht komen bij kopers die daar – gelet op de hoogte van hun inkomen – ook het meeste aanspraak op maken.
- Je kunt ook voor minder korting kiezen dan het aangegeven maximum. Bij minder korting deel je voor een groter deel in de eventuele toekomstige waardeontwikkeling. De minimale toe te passen korting bedraagt 10%.

Vaststellen marktwaaarde

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

Terugverkopen

- Je mag jouw Slimmer Kopen®-woning verkopen op ieder moment dat je wil. Je bent verplicht de woning als eerste aan Trudo aan te bieden. Trudo heeft een eerste terugkooprecht.
- Als Trudo afziet van haar terugkooprecht, dan koop je de door Trudo gegeven korting en ons deel in de waardeontwikkeling af. Als je instemt met de voorwaarden voor afkoop, dan vervallen de Slimmer Kopen®-voorwaarden.
- De zelfbewoningsplicht blijft altijd gelden, ook na afkoop.

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de korting deelt Trudo in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.
- Voor hoeveel Trudo maximaal mag delen in de waardeontwikkeling, is wettelijk vastgelegd. Dit moet in redelijke verhouding staan tot de gegeven korting. Het product Slimmer Kopen® voldoet aan deze wettelijke normen.
- Het aandeel van de waardeontwikkeling voor jou als koper is afhankelijk van de korting waarvoor je koos bij de aankoop. Hoe hoger de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat je moet delen. Het percentage voor jou is altijd minimaal 50%. Lager mag jouw aandeel in de waardeontwikkeling niet zijn. Ook dat is wettelijk vastgelegd.
- Mocht jouw woning op het moment dat je deze verkoopt, in marktwaaarde zijn gedaald, dan deel je samen met Trudo het verlies. Hiervoor geldt dezelfde waardedeling als wanneer de woning in marktwaaarde is gestegen.
- De waardevermeerdering als gevolg van zes specifieke verbeteringen die je in jouw woning hebt aangebracht, is volledig voor jou. Dat is het geval bij een nieuwe of vernieuwde badkamer of keuken, nieuw toilet en verbetering van de verwarming van jouw 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 hoger energielabel. De waardestijging als het gevolg van deze zes verbeteringen wordt buiten de overige waardestijging gehouden die je volgens de formule in het koopcontract met Trudo moet delen.

- Bent u eigenaar van een woning die onderdeel is van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? En heeft de VvE kwaliteitsverbeteringen getroffen? Dan wordt de eventuele waardeontwikkeling die daarvan het gevolg is niet buiten de waardedeling gehouden..

Zelf bewonen

- Het is niet toegestaan om jouw Slimmer Kopen®-woning te verhuren. De korting die Trudo bij Slimmer Kopen® geeft, is namelijk bedoeld om woningen bereikbaar en betaalbaar te maken voor mensen met een bescheiden inkomen. Je moet de woning dus zelf bewonen.
- In bepaalde gevallen kun je Trudo verzoeken om van de zelfbewoningsplicht af te wijken, bijvoorbeeld wanneer je een reis gaat maken of wil proefsamenwonen. Voor het maken van een reis gaan we uit van een periode van maximaal een jaar, voor proefsamenwonen geldt een maximale periode van 6 maanden.
- Eist jouw werkgever dat jij ergens anders moet werken? Dan kan dit worden uitgebreid naar een periode van maximaal drie jaar.
- Je kunt jouw verzoek schriftelijk indienen via slimmer-kopen@trudo.nl. Wij nemen zulke verzoeken alleen in behandeling als dit schriftelijk is goedgekeurd door de betrokken geldverstrekker.

Soft- en/of harddrugs

- Het is niet toegestaan om jouw Slimmer Kopen®-woning te gebruiken voor het produceren, kweken of verhandelen van soft- en/of harddrugs.

Eisen onderhoud

- Alleen voor Slimmer Kopen® Buurtwonen kunnen specifieke eisen gesteld worden aan het onderhoud. Voor alle andere Slimmer Kopen®-woningstypen gelden geen eisen op dit gebied.

Zekerheid

- Door uitgebreide informatie probeert Trudo risico's zoveel mogelijk te beperken. Aan de verkoop van woningen is een bodemonderzoek voorafgegaan. Dat kan door een onderzoek bij de afgifte van de bouwvergunning, of door een in opdracht van Trudo uitgevoerd onderzoek. Alleen woningen waarvan de onderliggende grond geschikt is voor de bestemming wonen, worden verkocht. Uiteraard kun je een kopie van het verrichte bodemonderzoek inzien.
- Als koper ontvang je een origineel van het taxatierapport. Dat is bij de aankoop van een woning niet gebruikelijk, maar Trudo speelt graag open kaart over de marktwaaarde. Een Slimmer Kopen®-woning wordt nooit boven de getaxeerde marktwaaarde verkocht, maar juist met een korting op die waarde. Je kunt dit taxatierapport overigens niet gebruiken voor de aanvraag van jouw financiering.
- Als koper van een bestaande grondgebonden Slimmer Kopen®-woning ontvang je een bouwkundig keuringsrapport. Dit geeft jou een goed beeld van de technische staat van de woning. Koop je een Slimmer Kopen®-appartement, dan krijg je een exemplaar van de meerjarige onderhoudsbegroting van de Vereniging van Eigenaren. Op deze manier heb je inzicht in de kwaliteit van het totale gebouw.

Transport/levering woning

Trudo bepaalt bij welke notaris de akte van levering passeert. Dit gebeurt bij notariskantoor AKD NV.

Ontbindende voorwaarden voor financiering

- Mocht je jouw financiering niet of niet tijdig rond kunnen krijgen onder de voorwaarden die bij grote geldverstrekkers gebruikelijk zijn, dan kan de koopovereenkomst worden ontbonden. Je moet deze ontbinding vóór de in de koopovereenkomst vermelde datum aanvragen. Je bent dan verplicht om via een schriftelijke afwijzing van een geldverstrekende instantie aan te tonen dat je de nodige moeite hebt gedaan om de financiering geregeld te krijgen.

3. Beëindiging overeenkomst

Terugverkoop

- Wil je jouw Slimmer Kopen®-woning verkopen, dan bied je deze eerst aan Trudo aan via een Slimmer Kopen®-aanbiedingsformulier. Je moet hiervoor een afspraak maken op het kantoor van Trudo vb&t Makelaars.
- Trudo koopt jouw woning in principe terug. Is dat niet het geval, dan ontvang je daarover binnen dertig dagen na ontvangst van het aanbiedingsformulier een bericht. Re-ageert Trudo niet binnen die dertig dagen, dan is Trudo verplicht de woning van je terug te kopen.
- Een geregistreerde en onafhankelijke taxateur stelt – voor rekening van Trudo - een taxatierapport op. Op basis van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Trudo een prijsaanbod. Dit prijsaanbod bestaat uit de prijs die je bij de aankoop betaalde, plus een overeengekomen deel van de waardeontwikkeling tussen het moment van aan- en verkoop. Onder ‘Delen waardeontwikkeling’ staat aangegeven hoe deze verdeling werkt.

Geschillenregeling

- Voor het geval je het niet eens mocht zijn met het prijsvoorstel van Trudo, staat in het koopcontract een geschillenregeling. Wanneer je daar gebruik van wil maken, overleg je Trudo een tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een erkende en geregistreerde taxateur. De kosten voor dit rapport zijn voor jouw rekening.
- Is de tegentaxatie voor Trudo niet acceptabel, dan benoemende door jou en Trudo ingeschakelde taxateurs – met jouw goedkeuring - samen een derde taxateur. De drie partijen doen daarna een bindende uitspraak. De kosten voor deze laatste taxatie deel je met Trudo.

Erfrecht en overgang op kinderen

- Net als bij een ‘gewone’ woning erven erfgenamen een Slimmer Kopen®-woning op grond van het erfrecht. Hierdoor komen de verplichtingen die bij de woning horen bij hen te liggen. Uiteraard kunnen de erfgenamen zelf in de woning gaan wonen. Het verhuren van een Slimmer Kopen®-woning is ook dan niet toegestaan.
- Trudo kan niet garanderen dat de woning die je terug koopt, zal worden doorverkocht aan jouw kinderen. Slimmer Kopen® is een product om blijvend te kunnen voorzien in betaalbare huisvesting. Om die reden wil Trudo

do 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, zoals overdrachtsbelasting (geldt voor bestaande woningen, niet voor nieuwbouwwoningen), kosten notaris en kadastraal recht.

- Bovenop de koopsom moet je bij de aankoop rekening houden met de gebruikelijke verkoopkosten, zoals overdrachtsbelasting (geldt voor bestaande woningen, niet voor nieuwbouwwoningen), kosten notaris en kadastraal recht.
 - Bij een koopsom van € 200.000,- voor een bestaande woning kun je uitgaan van de volgende bijkomende kosten:
 - overdrachtsbelasting, 2% van € 200.000,- (*) € 4.000,00
 - akte van levering incl. inschrijving kadaster (**) € 991,70
 - hypotheekakte incl. inschrijving kadaster (**) € 810,20
 - advieskosten hypotheek (***) € 2.500,00

- Bij nieuwbouw moet je bij een koopsom van € 200.000,- rekening houden met de volgende bijkomende kosten:
 - renteverlies en aflossing tijdens de bouw € 9.000,00
 - hypotheekakte incl. inschrijving kadaster (**) € 961,45
 - advieskosten hypotheek (***) € 2.500,00

- (*) 0% voor kopers jonger dan 35 jaar, mits zij voldoen aan alle voorwaarden voor de startersvrijstelling. (Let op: alleen voor woningen die verkocht worden door Stichting Trudo geldt dat de overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs en dat kopers in aanmerking kunnen komen voor de startersvrijstelling. Bij woningen die door Trudo Holding B.V. verkocht worden, wordt de overdrachtsbelasting berekend over de marktwaarde. Als de marktwaarde het vrijstellingsbedrag overstijgt, wordt deze ook in rekening gebracht bij kopers jonger dan 35 jaar. In 2024 bedraagt het vrijstellingsbedrag € 510.000,-).

- (**) Kosten voor één koper. Bij twee kopers wordt het tarief verhoogd met € 151,25 (prijspeil 2024), vanwege controles die de notaris per koper uit moet voeren.

- (***) € 2.000 indien via Trudo vb&t afgesloten.

- Veruit de meeste financiers stellen Nationale Hypotheekgarantie (NHG) in combinatie met Slimmer Kopen® verplicht. De provisie hiervoor bedraagt 0,6% (1 januari 2024) van de lening. Voor het verkrijgen van NHG moet een taxatierapport worden overlegd dat is goedgekeurd door het Nederlands Woning Waarde Instituut. Hieraan zijn extra kosten verbonden.
- Als eigenaar van een woning moet je ook rekening houden met kosten voor onderhoud, Onroerende Zaak Belasting (OZB), rioolrecht en waterschapslasten. Bij een vereniging van eigenaren zijn (een deel van) deze kosten verwerkt in jouw bijdrage aan de VvE.

Aanvullende kosten inspectie Slimmer Kopen®

- Bij Buurtwonen worden extra eisen gesteld aan het onderhoud.
- Bij deze woningen kan Trudo, één keer per vijf jaar, verzoeken om een inspectierapport van het casco op te stellen. Dit rapport informeert je over de kwaliteit van jouw woning. De inspectiekosten komen voor jouw rekening. Hiervoor wordt een afzonderlijke inspectieovereenkomst afgesloten, waarin deze kosten zijn opgenomen. Deze inspectieovereenkomst teken je tegelijkertijd met de koopovereenkomst.

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

- Een reële vergelijking moet uitgaan van jouw persoonlijke financiële situatie en jouw wensen. De hypotheekadviseurs van Trudo vb&t staan je daarover graag te woord. Maar om je toch enigszins inzicht te geven in de verschillen tussen Slimmer Kopen®, gewoon kopen en huren, vind je hieronder een globale vergelijking.

Zeggenschap

- Of je nu een Slimmer Kopen®-woning of een gewone koopwoning koopt, je bent volledig eigenaar. Je bent dus helemaal vrij om de woning naar jouw smaak en wensen aan te passen. Als je een appartement hebt gekocht, moet je rekening houden met de afspraken die in de splitsingsakte zijn vastgelegd (zie onder punt 7). Als eigenaar kun je deels bepalen wat de hoogte van de woonlasten voor de komende jaren zal zijn. Want als je een hypotheek kiest, kun je de rente voor een aantal jaren vast laten leggen. Ook kun je – binnen de wettelijke

eisen – kiezen voor de wijze van een ‘aflossing’ van jouw geleende hypotheekbedrag. Zo heb je als eigenaar ook invloed op de opbouw van jouw eigen vermogen.

Ontwikkeling maandlast

- Zoals gezegd, als eigenaar leg je zelf vast wat jouw maandlast de komende jaren zal zijn, voor een periode die jij wenst. Bij huur is dat niet het geval. De huur van jouw 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 gewoon kopen. De jaarlijkse eigenaarslasten – 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,- Korting 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 gebruikgemaakt van de rentetarieven van 2024 (3,9% rente). 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 je 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 je financieringsmogelijkheden. De hypotheekadviseur kan je 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 jouw persoonlijke situatie en wensen.

Vergelijking woonlasten

- Als huiseigenaar krijg je 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)	*	
Rioolrecht	*	*
Afvalstoffenheffing	*	*
Reinigingsrechten	*	*
Waterschap	*	*
Bij bewoners van een appartement:		
Servicekosten	*	*
Eenmalige administratiekosten	Soms	

Waardeopbouw

- Huren leidt niet tot vermogensvorming. Bij kopen bouw je wel vermogen op, doordat jouw bezit eventueel in waarde toeneemt. Ook door aflossing van het geleende hypotheekbedrag, bouw je 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 ontvang je bij Slimmer Kopen® een lager deel van de waardeontwikkeling dan bij een gewone koopwoning. Dat is nu eenmaal de tegenprestatie voor de korting die je ontvangt. Maar als de woning in waarde mocht dalen, deelt Trudo in het verlies. In dat geval ben je met Slimmer Kopen® dus beter uit dan met een gewone koopwoning. Nogmaals voor de duidelijkheid: de korting op de marktwaarde betaal je bij verhuizen terug aan Trudo.

6. Fiscale aspecten

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

7. Een Slimmer Kopen®-appartement

- Je kunt ook een Slimmer Kopen®-woning in een appartementengebouw kopen. In dat geval heb je 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 woon je met meerdere eigenaren gezamenlijk in een gebouw. Je bent volledig eigenaar van de woning die je 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. Bijvoorbeeld onderhoud, schoonmaak, verzekeringen en verlichting van algemene ruimten.
- Het bestuur maakt een begroting voor deze gemeenschappelijke kosten en stelt daarvoor de bijdrage per eigenaar vast.
- Alle eigenaren van een appartement binnen een gebouw zijn automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE), dat is in de wet zo geregeld. 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, enzovoorts.

Meer weten? Hypotheek? Inschrijven? Afspraak?

Wil je meer weten over Slimmer Kopen® en de spelregels die daarbij gelden? Kijk dan op slimmerkopen.nl. Daar vind je ook het Slimmer Kopen® woningaanbod en kun je je online inschrijven voor een Slimmer Kopen®-woning.

Voor meer informatie en/of een oriënterende afspraak kun je natuurlijk ook contact opnemen met Trudo vb&t Makelaars, Vestdijk 180, 5611 CZ Eindhoven, telefoon: 040 – 269 69 89. Zij zijn te bereiken van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 uur en 17.00 uur en kijken ook graag met je mee naar jouw financieringsmogelijkheden.

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.

TRUDO

supporting
people