

Slimmer Kopen®

september 2021



Slimmer Kopen®

Inhoudsopgave

5 Slimmer Kopen

- 5 Waarom Slimmer Kopen® slimmer is
- 11 Slim én safe!
- 13 Slimmer Kopen® is slimmer!
- 15 Slim en dik tevreden!

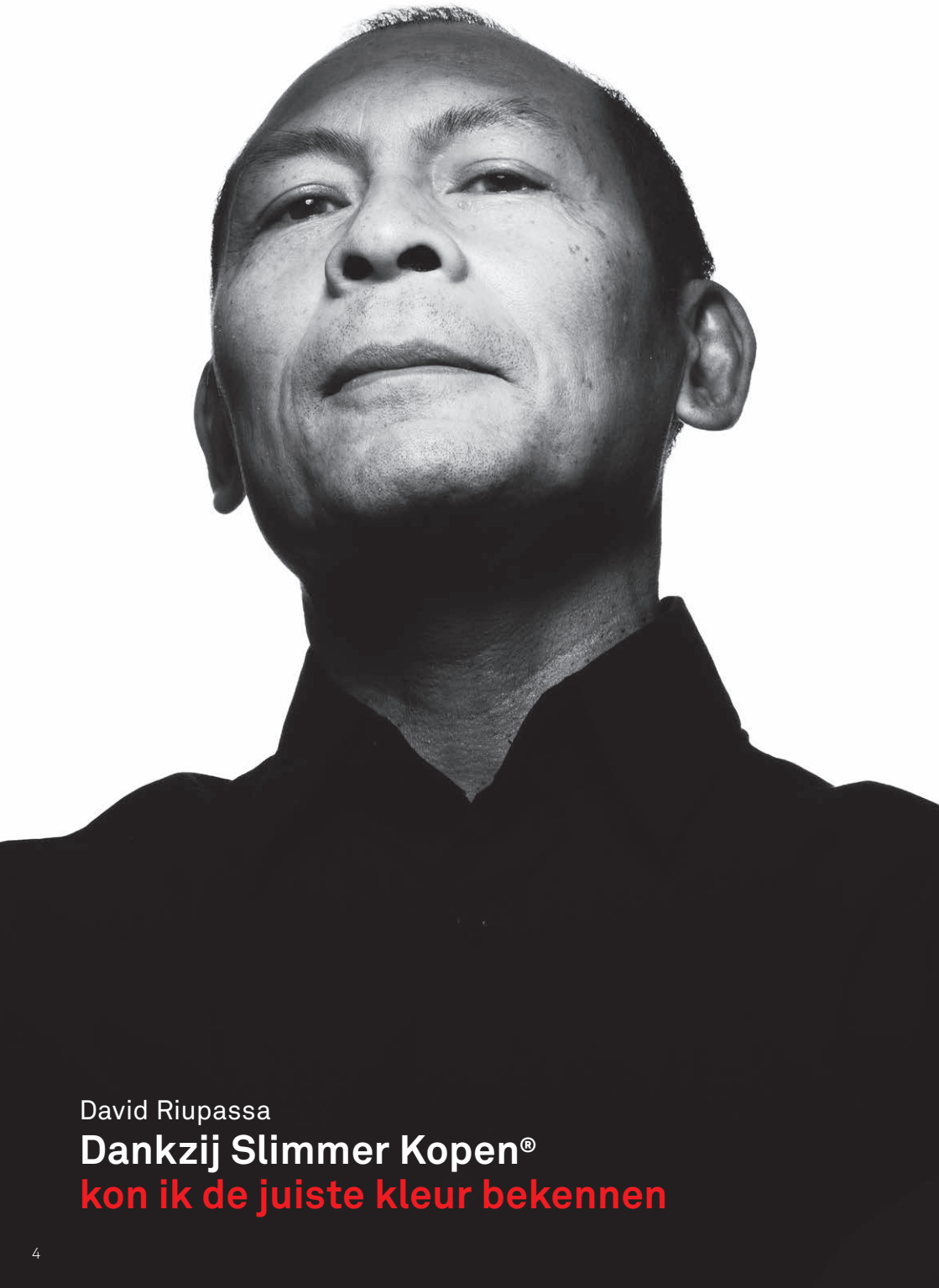
19 Woningaanbod

Volop keuze met Slimmer Kopen®

- 21 Een slimme start met Starterswonen
- 23 Centraal wonen met Stadswonen
- 25 Blijf in je wijk met Buurtwonen
- 29 Alle ruimte met Gezinswonen
- 31 Een buitenkans met Dorpswonen
- 33 Onbekommerd genieten met Comfortwonen

35 Feiten & spelregels

- 36 Slimmer Kopen® algemeen
- 37 Afspraken
- 41 Beëindiging overeenkomst
- 42 Bijkomende kosten
- 44 Vergelijking Slimmer Kopen®, (regulier) kopen en huren
- 47 Fiscale aspecten
- 47 Een Slimmer Kopen® appartement



David Riupassa

**Dankzij Slimmer Kopen®
kon ik de juiste kleur bekennen**

Slimmer Kopen Waarom Slimmer Kopen® slimmer is

De prijs, de hoge maandlasten en de risico's. Dat zijn doorgaans 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 korting op de koopprijs. Een korting die u bij verhuizing altijd terugbetaalt aan Trudo, maar er wel voor zorgt dat u een lagere koopprijs heeft en dus over een lager bedrag rente en aflossing betaalt. De korting heeft in economische zin het karakter van een renteloze lening (een lening tegen een rentepercentage van 0%) en een aflossingsvrije lening die u te zijner tijd bij verkoop volledig (even daargelaten de waardedeling) moet aflossen aan Trudo.

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. Omdat ze op die manier eigen vermogen kunnen opbouwen door mogelijk waardevermeerdering van de woning, maar vooral door aflossing van de hypotheek. Omdat ze dan volledig baas in eigen huis kunnen zijn. En omdat iedereen het recht heeft om zelf te kiezen tussen kopen en huren.

Tot 47% 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 uw inkomen. U bepaalt als koper zelf uw 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 uw inkomen, oplopen tot maar liefst 47%. In de tabel op de volgende pagina zijn de maximale kortingen weergegeven.

	Inkomens sociale doelgroep		Midden inkomens		
	Tot en met € 23.725	Van € 23.726 t/m € 32.200	Van € 32.201 t/m € 39.055	Van € 39.056 t/m € 43.574	Van € 43.575 t/m € 55.000
Marktwaaarde					
€ 75.000 tot € 150.000	30%	20%	10%	10%	
€ 150.001 tot € 220.000	33,5%	33%	20%	10%	
€ 220.001 tot € 275.000	33,5%	33,5%	33%	28%	10%
€ 275.001 tot € 325.000	33,5%	33,5%	33,5%	30%	25%
€ 325.001 tot € 350.000	27,5%	27,5%	27,5%	27,5%	27,5%
€ 350.001 tot € 375.000	30%	30%	30%	30%	30%
€ 375.001 tot € 400.000	34%	34%	34%	34%	34%
€ 400.001 tot € 420.000	37%	37%	37%	37%	37%
€ 420.001 tot € 440.000	40%	40%	40%	40%	40%
€ 440.001 tot € 460.000	43%	43%	43%	43%	43%
€ 460.001 tot € 480.000	45%	45%	45%	45%	45%
€ 480.001 tot € 500.000	47%	47%	47%	47%	47%
Vanaf € 500.001	Marktconforme verkoop				

De tabel is gebaseerd op inkomens, marktwaarden en de maximale leencapaciteit die bij de inkomens hoort (prijspeil 2021). Hierbij gaan we ervan uit dat:

- **Groen:** de koper kan de woning financieren door middel van een hypotheek, de koopprijs van de woning (na korting) valt binnen de maximale leencapaciteit die bij het inkomen hoort;
- **Oranje:** de koper kan de woning financieren door middel van een hypotheek, maar bij de duurdere woningen in de marktwaarde categorie zal financiering ook deels uit eigen middelen moeten komen om de woning te kunnen betalen;
- **Wit:** de woningen in deze marktwaarde categorieën zijn in principe te duur voor deze inkomens wanneer we kijken naar de maximale leencapaciteit. Daarom zijn eigen middelen nodig om de woning te kunnen betalen.

Om de Slimmer Kopen® woningen aan te kunnen bieden aan de doelgroepen die hier het sterkst van afhankelijk zijn, hanteert Trudo in principe een

maximum inkomen van € 55.000. Op deze wijze kunnen wij zowel de lage inkomens als de middeninkomens een kans bieden op een Slimmer Kopen® woning. Alleen voor de woningen in de marktwaarde categorieën € 75.000 tot € 150.000 en € 150.001 tot € 220.000 maken we daarop een uitzondering: voor deze woningen geldt een maximum inkomen van € 43.574.

Een voorbeeld:

Er wordt een woning geadverteerd met een marktwaarde van € 250.000. Een koper met een inkomen tussen de € 43.575 en € 55.000 krijgt dan 10% korting, waardoor de koopprijs (kosten koper) van de woning € 225.000 wordt. Een koper met een inkomen tussen de € 23.726 en € 32.200 krijgt 33,5% korting. De koopprijs (kosten koper) van de woning wordt dan € 166.250.

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 € 55.000. Op deze wijze kunnen wij zowel de lage inkomens als de middeninkomens een kans bieden op een Slimmer Kopen® woning. Natuurlijk moet u wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten.

Voorwaarden Slimmer Kopen®

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

1. Korting en aanbiedingsplicht

De korting die wij verstrekken op de marktwaarde leidt tot een lagere koopsom. Het is geen korting die u voor eigen rekening en risico te gelde kunt maken door de woning vervolgens tegen de marktwaarde door te verkopen. Hiermee wijkt de korting bij Slimmer Kopen® af van wat u gewend bent bij de aanschaf van andere goederen.



Heidi Kissen

Dankzij Slimmer Kopen®
woon ik op mezelf

De Slimmer Kopen®-korting leidt tot een lagere aankoopssom en dus lagere woonlasten, maar moet bij verhuizen worden terugbetaald. Wilt u in de toekomst uw woning verkopen, dan biedt u die eerst aan Trudo aan. Trudo heeft geen terugkoopplicht, maar wel een eerste terugkooprecht. Al is dit nog nooit gebeurd, Trudo behoudt de mogelijkheid om van dat recht af te zien!

2. Waardevermeerdering

Na een onafhankelijke taxatie betaalt Trudo u bij terugkoop de oorspronkelijke koopprijs - de oorspronkelijk verkregen korting betaalt u dus altijd terug - plus een deel van de waardevermeerdering. Welk deel? Dat hangt af van de korting waarvoor u bij de aankoop heeft gekozen. Hoe groter de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat u met Trudo moet delen. Mocht uw woning in waarde zijn gedaald, dan deelt u ook het verlies met Trudo. Een veilig idee.

3. Zelfbewoningsplicht

Het is niet toegestaan om uw Slimmer Kopen® woning te verhuren. De korting die Trudo u heeft verleend, is immers bedoeld om u tegen een aantrekkelijke prijs te laten wonen en niet om onder extra gunstige voorwaarden een woning te laten verhuren. U moet de woning dus zelf bewonen.

4. Inkomen

Trudo hanteert geen minimum inkomen om een woning te mogen kopen. Natuurlijk moet u wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten. Om de Slimmer Kopen® woningen zo effectief mogelijk in te zetten wordt er wel een maximum inkomen gehanteerd van € 43.574 of € 55.000, afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Op deze wijze komen zowel de lage als de middeninkomens in aanmerking voor een Slimmer Kopen woning.

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



Wendy van Berne-Poel

**Dankzij Slimmer Kopen®
hebben we nu alles wat we willen....
en meer**

Slim én safe!

Zekerheid 1: u weet wat u koopt

Koopt u een Slimmer Kopen® woning, dan weet u precies wat u koopt. Bij aankoop wordt u uitgebreid geïnformeerd over de kwaliteit van de woning via een origineel van het taxatierapport en een energielabel. Koopt u een appartement, dan geeft Trudo u precies aan welk onderhoud aan het appartementengebouw u kunt verwachten. Als koper van een eengezinswoning ontvangt u naast het taxatierapport een exemplaar van de bouwtechnische keuring die specifiek voor uw woning is verricht.

Zekerheid 2: u weet waar u woont

Als Slimme Koper heeft u ook de zekerheid dat u in een regulier bewoonde omgeving woont. Want net zoals huurders niet mogen onderverhuren, geldt voor elke Slimmer Kopen® woning een zelfbewoningplicht. De eigenaar moet er zelf gaan wonen en mag de Slimmer Kopen® woning dus niet veranderen in een studentenhuis of pension. U weet dus zeker dat u 'gewone' burens krijgt.

Zekerheid 3: u kunt nog terug

U heeft ja gezegd, maar twijfelt? Gelukkig is er altijd de zekerheid van de koopbedenktermijn. U heeft 5 dagen de tijd om op uw beslissing terug te komen, zonder financiële of juridische gevolgen.

*Woonlasten passend bij een prijs die 10 tot 47% onder de marktwaarde ligt?
Het kán met Slimmer Kopen®.*



Wendy Mercx

Dankzij Slimmer Kopen®

heb ik nu ook ruimte voor mijn motor

Slimmer Kopen® is slimmer!

- Tot 47% korting op de vrije-marktwaarde.
 - U bent volledig eigenaar.
 - Duidelijke afspraken als u wilt verkopen.
 - De korting betaalt u bij verhuizen terug.
 - Delen in waardestijging, maar óók in waardedaling.
 - 5 dagen koopbedenktermijn.
 - Keuze uit verschillende soorten woningen in verschillende buurten.
-

Slimmer

Slimmer Kopen® is inderdaad slimmer. Voor jong en oud. Voor starters en gevorderden op de woningmarkt. 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 luxe lofts in het centrum. Van compacte tweekamerappartementen tot riante nieuwbouw herenhuizen.



Nicole Brouwers

**Dankzij Slimmer Kopen®
heb ik mijn eigen paradijsje
kunnen kopen**

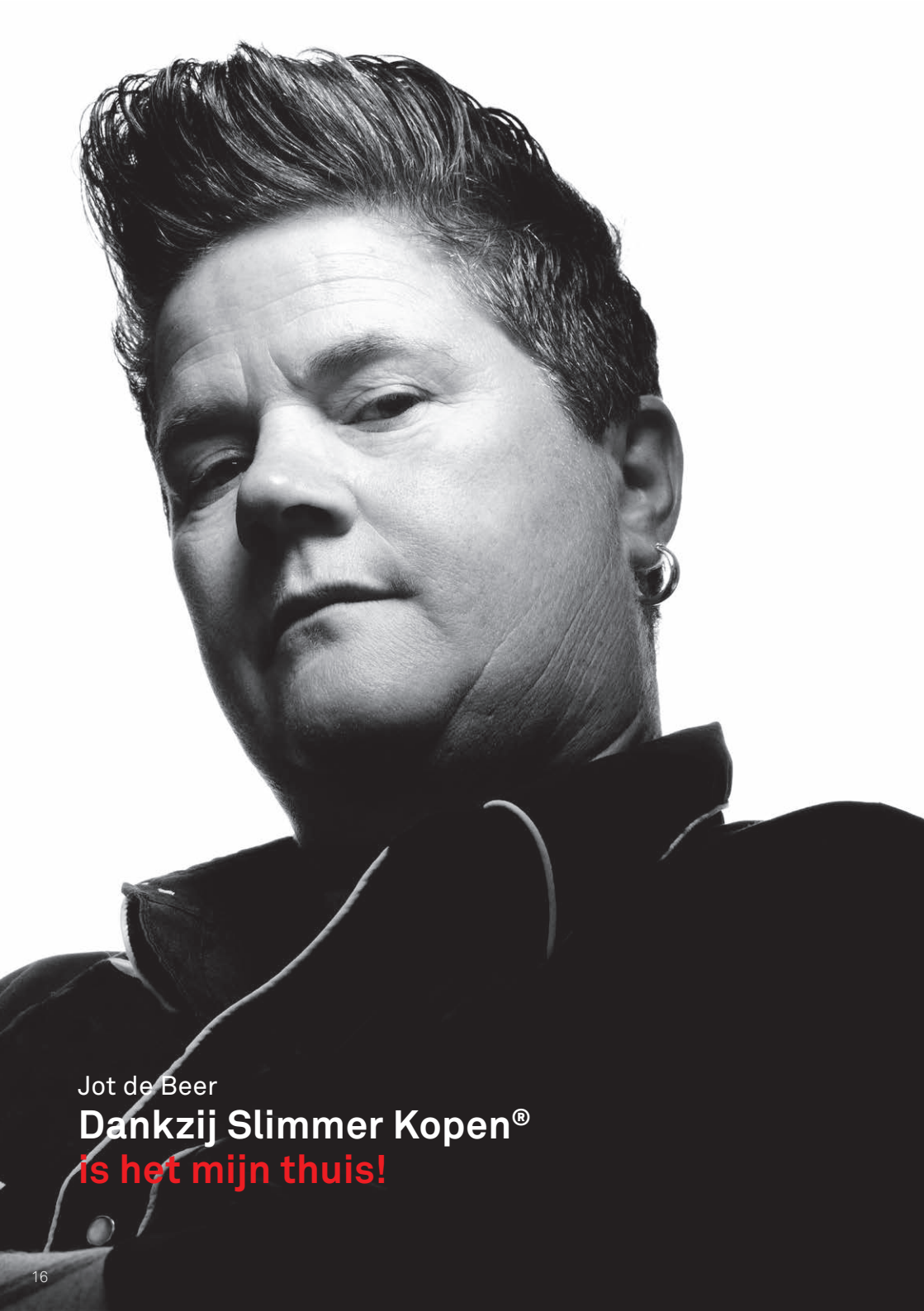
Slim en dik tevreden!

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 2020 van vonden!

• Klanttevredenheid product Slimmer Kopen® bij aankoop	8,6
• Klanttevredenheid product Slimmer Kopen® bij terugkoop	8,6
• Klanttevredenheid dienstverlening makelaardij bij aankoop	8,3
• Klanttevredenheid dienstverlening makelaardij bij terugkoop	8,5
• Klanttevredenheid dienstverlening hypotheekadviseurs	8,7

Rekenvoorbeeld waardestijging

Marktwaarde bij aankoop	€ 250.000,-
Korting bij aankoop 33% (*)	€ 82.500,-
Koopprijs k.k.	€ 167.500,-
<hr/>	
Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 275.000,-
Deling waardevermeerdering (50,5% van € 25.000,-) (**)	€ 12.625,-
U ontvangt (€ 167.500,- + € 12.625,-)	€ 180.125,-



Jot de Beer

**Dankzij Slimmer Kopen®
is het mijn thuis!**

Rekenvoorbeeld waardedaling

Marktwaarde bij aankoop	€ 250.000,-
Korting bij aankoop 33% (*)	€ 82.500,-
Koopprijs k.k.	€ 167.500,-
<hr/>	
Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 225.000,-
Deling waardevermindering (50,5% van € 25.000,-)	€ -/- 12.625,-
U ontvangt (€ 167.500,- -/- € 12.625,-)	€ 154.875,-

() Zowel de hoogte van de korting als het aandeel in de waardeontwikkeling kunnen verschillen per Slimmer Kopen® woning. Kijk achterin bij 'Feiten & Spelregels' of op www.slimmerkopen.nl voor de exacte voorwaarden.*

*(**) De waardevermeerdering als gevolg van een zestal verbeteringen heeft u niet te delen. Verderop leest u om welke verbeteringen het dan gaat.*



Woningaanbod Volop keuze met Slimmer Kopen®

Samenvatting voorwaarden per Slimmer Kopen®-type:

	Minimale korting	Maximale korting (*)	Waardedeling (**)	Eisen onderhoud
Slimmer Kopen® Starterswonen	10%	10-47%	1:1,5	Nee
Slimmer Kopen® Stadswonen	10%	10-47%	1:1,5	Nee
Slimmer Kopen® Buurtwonen	10%	10-47%	1:1,5	Ja (***)
Slimmer Kopen® Gezinswonen	10%	10-47%	1:1,5	Nee
Slimmer Kopen® Dorpswonen	10%	10-47%	1:1,5	Nee
Slimmer Kopen® Comfortwonen	10%	10-47%	1:1,5	Nee

(*) De korting die wij verstrekken op de marktwaarde leidt tot een lagere koopsom. Bij verhuizen betaalt u de korting terug aan Trudo. De maximale korting is afhankelijk van het inkomen van de koper en de marktwaarde van de woning.

(**) De waardedeling is voor de kortingspercentages van 10% t/m 33% 1:1,5. Voor percentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo.

(***) Enkel bij Slimmer Kopen® Buurtwonen worden er in het koopcontract eisen gesteld aan het onderhoud aan de woning. Indien u een woning in een appartementen-gebouw koopt zullen er ook altijd gezamenlijk afspraken gemaakt worden over onder andere het onderhoud aan het gebouw.



Jeroen Boschlaan, Eindhoven

Een entree op de koopwoningmarkt met allure

60 Slimmer Kopen® startersappartementen in Tongelre

1. Een slimme start met Starterswonen

Slimmer Kopen® woningen van het type Starterswonen zijn eenvoudig afgewerkte appartementen. De meeste hebben naast 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 doorgaans tussen € 127.500 en € 295.000.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Starterswonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.

Don Bosco, Eindhoven

Wonen in de luwte van de binnenstad

53 Slimmer Kopen® stadsappartementen in het Centrum



2. Centraal wonen met Stadswonen

Slimmer Kopen® Stadswoningen zijn keurig afgewerkte appartementen met twee of drie slaapkamers en een balkon. De oppervlakte bedraagt 80 tot zo'n 120 m². De appartementen liggen in of dichtbij het centrum van Eindhoven. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt doorgaans tussen € 187.500 en € 365.000.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt u opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Stadswonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.

Johannesburgstraat en omgeving, Eindhoven

Een voor- en achtertuin en toch betaalbaar!

142 Slimmer Kopen® Buurtwoningen in Tongelre

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 veelal tussen de 250 en 350m³. De woningen liggen in de typische volksbuurten van Eindhoven. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt doorgaans tussen € 195.000 en € 247.500.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Buurtwonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.

Arcadeltstraat en omgeving, Eindhoven

Gezellig wonen in een kleurrijke buurt

230 Slimmer Kopen® Buurtwoningen in Gestel



Eisen onderhoud

- Bij Buurtwonen kan vanaf de verkoop elke vijf jaar een inspectierapport van het casco worden opgemaakt. Dit rapport informeert u over de kwaliteit van de woning. De inspectiekosten zijn voor uw rekening.
- Om fors achterstallig onderhoud te voorkomen, bent u 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 3 jaar, zodat het onderhoud kan worden ingepast in uw (financiële) planning.

Botenbuurt, Eindhoven

Rustig voor anker in de Botenbuurt

249 Slimmer Kopen® Gezinswoningen in Striip



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 doorgaans 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 doorgaans tussen € 210.000 en € 390.000.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt u opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Gezinswonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.

Boterbocht, Steensel
**Dorps wonen in de
groene Kempen**
10 woningen aan de rand van Steensel



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 doorgaans tussen de 270 en 390 m³. De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt doorgaans tussen € 230.000 en € 293.000.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Dorpswonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.

Hoogstraat, Eindhoven
**Comfortabel wonen
in de buurt van de stad**
21 Slimmer Kopen® Comfortwoningen



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 Slimme Kopers. De inhoud ligt doorgaans tussen de 210 en 255 m². De geschatte marktwaarde van deze woningen ligt doorgaans tussen € 242.500 en € 280.000.

Korting

- De korting op de marktwaarde is afhankelijk van uw 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 kunt opzoeken voor welk kortingspercentage u in aanmerking komt.

Waardedeling

- Bij Comfortwonen geldt een waardedeling van 1:1,5. Dat betekent dat bij 30% korting 45% van de waardeontwikkeling aan Trudo toekomt en 55% aan u als koper. Voor kortingspercentages boven de 33% is de waardedeling 50%-50% tussen koper en Trudo. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo. Kijk op www.slimmerkopen.nl voor een rekenvoorbeeld.



Feiten & spelregels Slimmer Kopen®

1 september 2021

Hieronder vindt u de feiten en spelregels met betrekking tot Slimmer Kopen®. Hiermee kunt u zich 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 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.

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 Profijtwoningen en Profijtappartementen –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 van kracht.

Het kan zijn dat de feiten en spelregels hieronder op bepaalde punten afwijken van de feiten en spelregels die bij oudere contracten zijn geformuleerd. Trudo vb&t kan u hierover informeren.

1. Slimmer Kopen®

Algemeen

- Een Slimmer Kopen® woning is een woning die u met korting koopt van Trudo. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Trudo aan. Als Trudo gebruik maakt van haar terugkooprecht, betaalt zij u de oorspronkelijke koopprijs – de korting betaalt u dus altijd terug – plus een deel van de waardevermeerdering. U deelt met Trudo de winst of het verlies. Ook als Trudo mocht afzien van haar terugkooprecht en de woning aan een derde wordt verkocht, dient de korting te worden terugbetaald.
- Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigen woning-regeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.
- Een corporatie die bestaande huurwoningen met kortingen wil verkopen, dient daarvoor toestemming te hebben van het Ministerie van BZK. Trudo beschikt over die toestemming.
- In beginsel bieden we leegkomende woningen in de aangewezen verkoopgebieden aan als Slimmer Kopen® woning. Dat is echter geen zekerheid. Als sociale huisvester hebben we ook een taak voor klanten die het zonder onze speciale ondersteuning niet lukt om een huis te verkrijgen. Denk aan urgenten 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 al deze klanten blijven we ons hard maken. We houden ons het recht voor om leegkomende woningen hiervoor te bestemmen. Onze ervaring is dat dit in zeer beperkte mate gebeurt.

2. Afspraken

De hoogte van de korting

- Trudo bepaalt voor welke korting u als koper maximaal in aanmerking komt. Deze maximale korting is afhankelijk van de marktwaarde van de woning en uw inkomen. Het maximum inkomen om in aanmerking te komen voor een Slimmer Kopen® woning bedraagt € 43.574 of € 55.000, afhankelijk van de marktwaarde van de woning.
- Natuurlijk moet u wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten. U dient inzage te verschaffen in de hoogte van uw inkomen. Aldus kan Trudo bewaken of de verstrekte kortingen terecht komen bij kopers die daar gelet op de hoogte van hun inkomen ook het meeste aanspraak op maken.
- U kunt ook voor minder korting kiezen dan het aangegeven maximum. Bij minder korting deelt u voor een groter deel in de eventuele toekomstige waardeontwikkeling. De minimale toe te passen korting bedraagt 10%.

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 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 Trudo aan te bieden. Trudo heeft een eerste terugkooprecht.
- Indien Trudo afziet van haar terugkooprecht, zullen afspraken gemaakt moeten worden over de afkoop van de door Trudo verstrekte korting en over onze claim op de waardeontwikkeling. Indien het lukt om daarover afspraken te maken, zal Trudo instemmen met het laten vervallen van de Slimmer Kopen-bepalingen. De zelfbewoningsplicht zal daarmee niet komen te vervallen, deze blijft ook na afkoop gehandhaafd.

Delen waardeontwikkeling

- In ruil voor de korting wil Trudo delen 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 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 van de daadwerkelijke waardeontwikkeling.
- Mocht uw woning op het moment dat u deze verkoopt, in marktwaarde zijn gedaald, dan deelt u samen met Trudo het verlies. Het aandeel voor u als koper in dit verlies is weer afhankelijk van de korting waarvoor u koos bij de aankoop.

- De waardevermeerdering als gevolg van een zestal verbeteringen is volledig voor u. Dat is het geval bij een nieuwe of vernieuwde badkamer of keuken, nieuw toilet en verbetering van de verwarming van uw woning. Bij energiebesparende maatregelen die leiden tot een verbetering van het zogenaamde energielabel. Maar ook bij uitbreiding van de woning door bijvoorbeeld een serre of een dakkapel. De waardestijging als het gevolg van deze zes verbeteringen wordt buiten de overige waardestijging gehouden die u volgens de in het koopcontract opgenomen formule moet delen met Trudo.

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. U moet de woning zelf bewonen.
- In bepaalde gevallen kunt u Trudo verzoeken van de zelfbewoningsplicht af te wijken. In beginsel hanteren we daarbij een periode van maximaal een jaar, indien er sprake is van tewerkstelling elders door de werkgever een periode van maximaal 3 jaar. U kunt uw verzoek schriftelijk indienen via slimmerkopen@trudo.nl. Wij zullen een dergelijk verzoek **alleen** in behandeling nemen indien dit vergezeld gaat van een schriftelijke goedkeuring van de betrokken geldverstrekker.

Soft- en/of harddrugs

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

Eisen onderhoud

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

Zekerheid

- Door uitgebreide informatie tracht Trudo risico's zoveel mogelijk te beperken. Aan de verkoop van woningen is een bodemonderzoek voorafgegaan. Ofwel middels een onderzoek bij de afgifte bij de bouwvergunning, ofwel door een in opdracht van Trudo uitgevoerd onderzoek. Alleen woningen waarvan de onderliggende grond geschikt is voor de bestemming wonen, worden verkocht. Uiteraard kunt u een kopie van het in opdracht van Trudo verrichte bodemonderzoek inzien.
- Als koper ontvangt u een origineel van het taxatierapport. Dat is bij de aankoop van een woning niet gebruikelijk, maar Trudo 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. Koopt u een Slimmer Kopen® appartement, dan krijgt u een exemplaar van de meerjaren onderhoudsbegroting van de Vereniging van Eigenaren. Op deze wijze kunt u zich op de hoogte stellen van de kwaliteit van het totale gebouw.

Transport/levering woning

- Trudo bepaalt bij welke notaris de akte van levering dient te passeren. Voor het transport van in Eindhoven gelegen woningen dient dit te gebeuren bij notariskantoor AKD.

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 geldverstrekende instantie 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 Trudo aan via een Slimmer Kopen® aanbiedingsformulier. U dient hiervoor een afspraak te maken op het kantoor van Trudo vb&t Makelaars.
- Trudo koopt uw woning in principe terug. Is dat niet het geval, dan ontvangt u daarover een bericht binnen dertig dagen na ontvangst van het aanbiedingsformulier. Reageert Trudo niet binnen die dertig dagen, dan is Trudo verplicht de woning van u terug te kopen.
- Een geregistreerde en onafhankelijke taxateur stelt voor rekening van Trudo een taxatierapport op. Uitgaande van de marktwaarde die in dat rapport staat vermeld, doet Trudo 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.

Geschillenregeling

- Voor het geval u het niet eens mocht zijn met het prijsvoorstel van Trudo, voorziet het koopcontract in een geschillenregeling. Wanneer u daar gebruik van wilt maken, overlegt u Trudo een tegenvoorstel, gebaseerd op een taxatierapport van een erkende en geregistreerde taxateur. De kosten voor dit rapport zijn voor uw rekening.
- Is de tegentaxatie voor Trudo niet acceptabel, dan benoemen -met uw goedkeuring- de door u en Trudo ingeschakelde taxateur samen een derde taxateur die met zijn drieën een bindende uitspraak doet. De kosten voor deze laatste taxatie deelt u met Trudo.

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.
- Trudo 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 Trudo 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.

- Bij een koopsom van € 160.000,- voor een bestaande woning kunt u uitgaan van de volgende bijkomende kosten:

- overdrachtsbelasting, 2% van € 160.000,- (*)	€ 5.000,-
- akte van levering incl. inschrijving kadaster	€ 804,-
- hypotheekakte incl. inschrijving kadaster	€ 750,-
- afsluitprovisie hypotheek (**)	€ 2.500,-

(*) 0% voor kopers jonger dan 35 jaar.

(**) € 1.800 indien via Trudo v&t afgesloten.

- Bij nieuwbouw moet u bij een koopsom van € 160.000,- rekening houden met de volgende bijkomende kosten:

- renteverlies en aflossing tijdens de bouw	€ 9.000,-
- hypotheekakte incl. inschrijving kadaster	€ 733,-
- afsluitprovisie hypotheek	€ 2.500,-
- Veruit de meeste financiers stellen Nationale Hypotheekgarantie in combinatie met Slimmer Kopen® verplicht. De provisie hiervoor bedraagt 0,7% (1 januari 2021) 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 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. Bij een vereniging van appartementseigenaren zijn (een deel van) deze kosten verwerkt in uw 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 5 jaar, verzoeken om een inspectierapport van het casco op te stellen. Dit rapport informeert u over de kwaliteit van uw woning. De inspectiekosten komen voor uw rekening. Hiervoor wordt een afzonderlijke inspectieovereenkomst afgesloten, waarin deze kosten zijn opgenomen. Deze inspectieovereenkomst tekent u tegelijkertijd met de koopovereenkomst.

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

- Een reële vergelijking moet uitgaan van uw persoonlijke financiële situatie en uw wensen. De hypotheekadviseurs van Trudo vb&t staan 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 zelf bepalen wat de hoogte van de woonlasten voor de komende jaren zal zijn. Want als u een hypotheek kiest, kunt u de rente voor een aantal jaren vast laten leggen. Ook kunt u -binnen de wettelijke eisen- kiezen voor de wijze van een 'aflossing' van uw geleende hypotheekbedrag. 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 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	Marktwaaarde € 200.000,-	Marktwaaarde € 200.000,-
	huurverhoging	Korting 20%	Hypotheek € 200.000,-
	1,5% per jaar	Koopprijs € 160.000,-	Eigen middelen € 12.500,-
		Hypotheek € 160.000,-	
		Eigen middelen € 8.800,-	
Jaar 1	€ 500,-	€ 498,-	€ 612,-
Jaar 5	€ 538,-	€ 508,-	€ 623,-
Jaar 10	€ 580,-	€ 520,-	€ 637,-

De netto-hypotheeklasten van de Slimmer Kopen® woning en de reguliere koopwoning zijn gebaseerd op een annuïteiten hypotheek. Hierbij loopt het fiscaal voordeel terug, waardoor de lasten in de toekomst zullen stijgen. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de rentetarieven van 2021 (1,3% 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.

Dit is slechts een algemeen voorbeeld. Bij een echte vergelijking dienen we uit te gaan van bijvoorbeeld 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 Belastingen (OZB)	*	
Rioolrecht	*	*
Afvalstoffenheffing	*	*
Reinigingsrechten	*	*
Waterschap	*	*
Bij bewoners van een appartement:		
Servicekosten	*	*
Enmalige administratiekosten	Soms	

Waardeopbouw

- Huren leidt niet tot vermogensvorming. Bij kopen bouwt u wel vermogen op, doordat uw bezit eventueel in waarde toeneemt. Ook door aflossing van het geleende hypotheekbedrag, 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 Trudo 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 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

- U kunt ook een Slimmer Kopen® woning in een appartementengebouw kopen. In dat geval 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. Bijvoorbeeld voor onderhoud, voor schoonmaken en verlichting van algemene ruimten en voor verzekeringen.
- 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 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.





**TRUDO
V&S**

Vestdijk 180 5611 CZ Eindhoven
T 040 - 269 69 89

www.slimmerkopen.nl