



# Kopen naar Wens

Een eigen huis, dichterbij dan u denkt!



Droomt u ook van uw eigen huis? Een huis dat volledig voldoet aan uw wensen. Waar u uw kinderen op ziet groeien en waar u oud kunt worden. Zelf bepalen hoe de keuken en badkamer er uit zien. Een huis dat u financiële zekerheid biedt in de toekomst. Laat het niet bij dromen. Een eigen huis is dichterbij dan u denkt! Dankzij het unieke concept Kopen naar Wens maakt Dudok Wonen dit mogelijk. Het aanbod is verrassend: koop een woning en betaal alleen het deel dat u op basis van uw inkomen kunt betalen, met een minimum van 50%.

### Kopen naar Wens in het kort

Bij Kopen naar Wens hoeft u niet de hele koopsom in een keer te betalen maar kunt u de woning kopen voor een lager instapbedrag. Zo kunt u uw maandlasten beperkt houden. Tegelijkertijd profiteert u van de eventuele waardestijging en kunt u met uw eigen huis vermogen opbouwen. Maar let op, u draagt zelf ook het risico van eventueel waardeverlies. Met Kopen naar Wens wordt een koopwoning wellicht ook voor u bereikbaar.

### Minder geld voor dezelfde woning

Het minimum instapbedrag bij Kopen naar Wens ligt op 50%. Voor welk bedrag u moet instappen is afhankelijk van uw inkomen. De Nationale Hypotheek Garantie sneltoets bepaalt hoeveel u kunt lenen en wat het instapbedrag wordt. Kunt u dus meer lenen dan 50% dan moet

u verplicht hoger instappen. Voor het instapbedrag kunt u een hypotheek afsluiten bij uw bank. Bij uw bank of in overleg met uw financieel adviseur kunt u nagaan of u in aanmerking komt voor een hypotheek en welke hypotheekmogelijkheden er zijn.

### Afkopen of doorverkopen

De helft die Dudok Wonen betaalt, noemen we een uitgestelde betaling. Hierover moet u normaal gesproken een vergoeding betalen. Maar niet bij Kopen naar Wens, daar bent u van vrijgesteld. U moet zich wel houden aan de voorwaarden in de koopakte. Hierin staat bijvoorbeeld dat u de woning zelf moet bewonen en er geen bedrijf in mag vestigen. U kunt tussentijds aflossen op de uitgestelde betaling. Zelfs tot 100 procent!

### Rekenvoorbeeld hypotheeklasten

De heer Klaassen (31 jaar) uit Bussum wil samen met zijn vrouw (28 jaar) een woning kopen met Kopen naar Wens. Ze hebben een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 33.000. De woning staat te koop voor € 250.000. Het minimale instapbedrag is € 125.000. Volgens de sneltoets van Nationale Hypotheek Garantie kunnen zij met hun salaris voor € 135.000 lenen, dit wordt het instapbedrag voor de familie Klaassen. Daarnaast betalen zij de kosten koper, deze wordt berekend over de totale waarde van de woning € 250.000.

Het resterende bedrag betalen ze later terug aan de woningcorporatie, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning. Het financiële plaatje voor de familie Klaassen ziet er als volgt uit:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Koopsom woning        | € 250.000 |
| Minimale instapbedrag | € 125.000 |
| Inkomen               | € 33.000  |
| Instapbedrag          | € 135.000 |
| Kosten koper          | € 10.450  |
| Bruto maandlast *     | € 475     |

Dit is een voorbeeldberekening. Vraag uw financieel adviseur naar de huidige rente en voorwaarden die voor u gelden. Aan deze voorbeeldberekening kunnen geen rechten worden ontleend.

\*Exclusief eventuele eigenarenbijdrage, onderhoudskosten en jaarlijkse gemeentebelastingen.

Wilt u de woning verkopen, dan moet u dat bij Dudok Wonen melden. Binnen 14 dagen ontvangt u van ons bericht of wij de woning willen terugkopen of dat u uw woning aan iemand anders kunt doorverkopen. Bij verkoop moet u de uitgestelde betaling, het gedeelte van de koopprijs dat u nog niet heeft betaald, terugbetalen aan Dudok Wonen. De hoogte van dit bedrag groeit mee met de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in uw regio. Deze wordt berekend aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS. Jaarlijks ontvangt u hier bericht over. Indien de woningprijzen minder dan 2% stijgen of zelfs dalen betaalt u eenmalig 2% over de uitgestelde betaling. De winst, die u eventueel maakt op uw woning is voor u, maar ook het eventuele verlies.

#### Rekenvoorbeeld

|  |           |
|--|-----------|
| Koopprijs 2015   | € 250.000 |
| Koper betaalt Dudok  | € 135.000 |
| Resterende schuld bij aanvang aan Dudok                            | € 117.300 |
| (+ 2% = voorwaarde Belastingdienst)                                |           |
| Verkoopprijs 2020  | € 392.000 |
| (56,8% prijsstijging PBK 1e kwartaal 2015 t.o.v. 3e kwartaal 2020) |           |
| Te betalen aan Dudok o.b.v. PBK                                    | € 180.320 |
| (= uitgestelde betaling + 56,8% = prijsstijging PBK 1e kwartaal)   |           |
| Kosten aankoop   | € 10.450  |
| Verlies/Winst koper na 5 jaar                                      | € 66.230  |
| Opbrengst Dudok  | € 65.320  |
| (wordt weer geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van bezit)      |           |

Let op: U betaalt altijd kosten koper over de volledige waarde van de woning. En u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning. Houd als eigenaar ook rekening met jaarlijkse gemeentebelastingen en eventuele service- of VvE-kosten. En als u een eengezinswoning heeft gekocht, betaalt u ook de opstalverzekering.

#### Voorwaarden

Er geldt een maximale grens voor het gezamenlijk huishoudinkomen. Het maximale inkomen staat vermeldt in de aanbiedingstekst. Daarnaast moet u de woning zelf gaan bewonen.

Daarnaast gelden onderstaande voorrangsregels:

- bij woningen met meer dan 4 kamers krijgen huishoudens bestaande uit 3 of meer personen voorrang;
- woningzoekenden krijgen voorrang als zij een sociale huurwoning achterlaten van Dudok Wonen of een corporatie in de regio Gooi en Vechtstreek, zogenaamde doorstromers;
- woningzoekenden met een binding aan de regio Gooi & Vechtstreek krijgen voorrang.

Waarom deze voorrangsregels? We willen doorstromers en woningzoekenden die tussen wal en schip vallen een kans bieden. Daarom bieden we voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten én mensen die geen sociale huurwoning achterlaten, maar wel binding hebben met de regio Gooi & Vechtstreek. De woningen worden digitaal geloot en toegewezen.

#### Wat zijn de kenmerken van Kopen naar Wens?

- U stapt in voor het bedrag waarvoor u een hypotheek kunt krijgen op basis van de Nationale Hypotheek Garantie sneltoets.
- U stapt in voor minimaal 50%.
- U heeft lage maandlasten.
- U heeft volledige zeggenschap over uw woning.
- Als u uw woning weer verkoopt, betaalt u het nog niet betaalde gedeelte plus een eenmalige vergoeding van 2% over dit bedrag en alleen een hoger percentage als de woningwaarde volgens het kadaster/CBS sterker is gestegen.
- U kunt tussentijds altijd een deel van de resterende koopsom afbetalen. Zelfs tot 100 procent.
- U profiteert zelf van de mogelijke waardeverhoging.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning.



Tot slot: waarom bieden wij Kopen naar Wens aan? Als woningcorporatie willen we zoveel mogelijk mensen met een lager of middeninkomen aan een woning helpen. Niet alleen met huurwoningen. We vinden dat ook een koopwoning voor iedereen mogelijk moet zijn. Door deze speciale koopformule financiert je niet de volledige koopsom en wordt een koopwoning ook voor mensen met een lager of middeninkomen betaalbaar.

#### Contact

Wilt u meer weten over Kopen naar Wens? Neem dan contact op met de afdeling Huur & Koop van Dudok Wonen, telefoonnummer (035) 646 16 00, keuzemenu 3. Of kijk op de site voor meer informatie en het woningaanbod: [www.corpowonen.nl/kopen-van/dudok+wonen](http://www.corpowonen.nl/kopen-van/dudok+wonen).

Klik voor een duidelijke uitleg op bovenstaand filmpje of scan de QR-code:



Kopen naar Wens is een initiatief van corporaties. Het product is goedgekeurd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voldoet aan de Eigenwoningregeling en komt in aanmerking voor Nationale Hypotheek Garantie.