



Versie januari 2023

Bijsluiter Kopen naar Wens

Een woning kopen met uitgestelde betaling

De essentie van Kopen naar Wens is dat u op het moment van aankoop niet meer hoeft te betalen dan minimaal 50% en maximaal 90% van de waarde van de woning. Betaling van het resterende deel van de koopprijs vindt plaats bij (door)verkoop van de woning. Deze uitgestelde betaling blijft van toepassing zolang u dat wenst. Met Kopen naar Wens wordt u eigenaar van zowel een eeuwigdurend erfpachtrecht (grond) als een eeuwigdurend opstalrecht (woning)¹. De verkoper blijft 'bloot eigenaar', hij houdt wel rechten, maar heeft geen enkele zeggenschap meer over het gebruik van de grond en de woning. Alle lusten en lasten van de eigendom zijn dan ook voor u.

Waardeontwikkeling

De waardeontwikkeling van het door u betaalde deel is 100% voor u. Het bedrag van de uitgestelde betaling wordt aangepast aan de waardeontwikkeling. De waarde kan zich positief of negatief ontwikkelen. In de reguliere variant van Kopen naar Wens verkoopt u de woning zelf door. De waardeontwikkeling is het verschil tussen de doorverkoopprijs en de marktwaarde bij aankoop. Dat verschil wordt uitgedrukt in een percentage (positief of negatief). Met dat percentage wordt het bedrag van de resterende uitgestelde betaling vermenigvuldigd. Dat levert het bedrag op van de Uitkoopsom (zie Voorbeeld 1, en ook pag. 5).

Door betaling van de Uitkoopsom verkrijgt u de volle eigendom van de woning, waardoor u de woning kunt doorverkopen.

Voorbeeld 1	Waarestijging, zonder eigen investerings	Waarestijging, met eigen investerings	Waardedaling, zonder eigen investerings	Waardedaling, met eigen investerings
Marktwaarde bij aankoop	250.000	250.000	250.000	250.000
Uitgestelde betaling	50.000	50.000	50.000	50.000
Doorverkoopprijs	275.000	275.000	225.000	225.000
Waardeontwikkeling	+ 25.000	+ 25.000	- 25.000	- 25.000
Waarde eigen investerings	0	10.000	0	10.000
% Waarestijging/ waardedaling	25.000/250.000 = + 10%	15.000/250.000 = + 6%	-25.000/250.000 = - 10%	-15.000/250.000 = - 6%
Uitkoopsom	50.000 x 1,10 = 55.000	50.000 x 1,06 = 53.000	50.000 x 0,90 = 45.000	50.000 x 0,94 = 47.000

¹ Bij aankoop van een appartement verkrijgt u het eeuwigdurend recht van erfpacht van het privé-gedeelte van de appartementsrechten, en de economische eigendom van het onverdeelde aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw.



Vrijstellingsregeling

U heeft formeel de verplichting om aan de verkoper maandelijks een vergoeding te betalen voor het nog niet betaalde deel van de koopprijs.

Bij aankoop sluit u ook een Uitkoopovereenkomst, waarin staat dat u onder voorwaarden bent vrijgesteld van betaling van deze vergoeding, tot aan het moment van uitkoop. Dus zolang u in de woning woont.

Kopen naar Wens	Marktwaarde bij aankoop	Betaald	Uitgestelde betaling	Vergoeding (vrijgesteld)
Grond	60.000	10.000	50.000	Canon
Opstal (woning)	190.000	190.000		Retributie
Totaal	250.000	200.000	50.000	

Aanvullende afkoop en uitkoop

Als u dat wilt, kunt u eenmaal per jaar een deel van de uitgestelde betaling voldoen, tot maximaal 90% van de oorspronkelijke uitgestelde betaling.

U dient daarvoor de woning op uw kosten te laten taxeren². Het deel dat u wenst af te kopen, wordt vermenigvuldigd met het percentage waardeontwikkeling sinds de aankoop. Zowel bij een aanvullende afkoop als bij het bepalen van de Uitkoopsom kunt u rekening laten houden met de getaxeerde waarde van door u gedane investeringen (kwaliteitsverbeteringen). Deze waarde wordt dan in mindering gebracht op de waardeontwikkeling die wordt gehanteerd bij de bepaling van het afkoopbedrag of de Uitkoopsom (zie Voorbeeld 2).

Voorbeeld 2	Aanvullende afkoop, met eigen investeringen		Bepaling resterende Uitkoopsom
Marktwaarde bij aankoop	250.000	Marktwaarde bij aankoop	250.000
Uitgestelde betaling	50.000	Resterende uitgestelde betaling	50.000 - 25.000 = 25.000
Taxatiewaarde	280.000	Doorverkoopprijs	300.000
Waardestijging	30.000	Waardestijging	50.000
Waarde eigen investeringen	10.000	Waarde eigen investeringen	10.000
% Waardestijging	20.000/250.000 = + 8%	% Waardestijging	40.000/250.000 = + 16%
Afkoopbedrag (bijv. 25.000)	25.000 x 1,08 = 27.000	Resterende Uitkoopsom	25.000 x 1,16 = 29.000

² Een taxatie van de woning is altijd een gevalideerde taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Een onafhankelijke taxateur is op geen enkele andere wijze betrokken bij de aankoop, verkoop of terugkoop van de betreffende woning, of is dat in de twee jaar na de laatste transactie geweest (behoudens in enkele specifieke uitzonderingsgevallen). Ook staat de taxateur los van het bedrijf van een betrokken makelaar of hypotheekadviseur.



Fiscale aspecten en NHG

Kopen naar Wens voldoet aan de Eigenwoningregeling van de Belastingdienst, waardoor hypotheekrenteaftrek mogelijk is. Een belangrijke voorwaarde is dat bij aankoop minimaal de helft van de waarde van de woning écht is betaald.

Wellicht heeft u bij de aankoop vrijstelling van betaling van overdrachtsbelasting.

Als u geen vrijstelling heeft, betaalt u overdrachtsbelasting over de marktwaarde. Bij aanvullende afkoop van een deel van de uitgestelde betaling, en bij de uitkoop betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Kopen naar Wens voldoet ook aan de eisen van de Nationale Hypotheek Garantie. Als uw situatie en de woning passen binnen de Voorwaarden & Normen van NHG kunt de woning financieren met NHG. U betaalt daar een eenmalig bedrag voor, maar er staat een korting op de hypotheekrente tegenover. En NHG beschermt u tegen het restschuld risico als u buiten uw schuld gedwongen bent de woning te verkopen.

Terugkooprecht verkoper

Het is mogelijk dat de verkoper de woning zelf wil terugkopen. Dan zal wel het 'voorkeursrecht tot koop' opgenomen moeten zijn in de koopovereenkomst bij aankoop. Als u de woning wilt verkopen, meldt u dat in alle gevallen aan de verkoper. Als de verkoper de woning terug wil kopen, zal deze op zijn kosten een taxatie laten uitvoeren. Daarin wordt rekening gehouden met de waarde van door u gedane investeringen. Op basis van de getaxeerde marktwaarde wordt de Uitkoopsom bepaald, uiteraard verminderd met eerder door u betaalde afkoopbedragen.

Geschillenregeling

Als u en de verkoper het niet eens kunnen worden over de waarde van de woning, bijvoorbeeld bij een aanvullende afkoop of een eventuele terugkoop door de verkoper, kunt u gebruik maken van de geschillenregeling. De waarde wordt dan bepaald door drie taxateurs, één aan te wijzen door u, één door de verkoper en één door de aangewezen twee taxateurs. De uitspraak geldt als bindend advies. De kosten worden gedeeld.

Ook bij doorverkoop is de geschillenregeling van toepassing. De doorverkoopprijs is de koopprijs waarvoor de nieuwe koper de woning koopt, zoals overeengekomen in de door u en de nieuwe koper gesloten koopovereenkomst. De verkoper kan u verzoeken om een taxatierapport te overleggen. Als die koopprijs ook de waarde van roerende goederen bevat, wordt die waarde in mindering gebracht op de doorverkoopprijs, op basis van een gespecificeerd overzicht.

Zelfbewoningsplicht

Er geldt een zelfbewoningsplicht, wat betekent dat u de woning zelf moet bewonen. Als u zich hier niet aan houdt, vervalt de vrijstellingsregeling (zie pag. 2 bovenaan)³. Dit waarborgt dat Kopen naar Wens alleen wordt gebruikt waarvoor het is bedoeld.

³ De dan te betalen vergoeding is niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.



Kopen naar Wens Andere Woning

Sommige aanbieders van Kopen naar Wens bieden de mogelijkheid dat u zelf een woning zoekt op de woningmarkt. Als die aanbieder een woningcorporatie is, wordt die mogelijkheid soms alleen geboden aan eigen huurders. De aanbieder bepaalt daarbij de voorwaarden, zoals de maximale waarde en het zoekgebied. De aanbieder koopt dan de woning van uw keuze aan, nadat u met de verkoper van die woning tot een akkoord bent gekomen. Daarbij geldt altijd het voorbehoud van instemming van de aanbieder met het uiteindelijke onderhandelingsresultaat. De aanbieder treedt bij de levering dan in uw plaats, en verkoopt de woning met Kopen naar Wens voor een lagere prijs door aan u.

Bijkomende kosten (kosten koper)

Bij een koopprijs van € 200.000 (woningwaarde € 250.000 en uitgestelde betaling € 50.000) heeft u bij benadering de volgende bijkomende kosten bij aankoop van een bestaande woning of een nieuwbouwwoning. Sommige kosten (*) zijn geheel aftrekbaar bij de aangifte inkomstenbelasting, sommige kosten (**) gedeeltelijk.

Bestaande woning	Kosten
Overdrachtsbelasting ⁴ (2% van € 250.000)	€ 5.000
Akte van vestiging erfpacht- en opstalrecht*	€ 800
Hypotheekakte, inclusief inschrijving Kadaster*	€ 750
Advieskosten hypotheek*	€ 2.500
Borgtochtprovisie NHG (0,6% x € 200.000)*	€ 1.200
Totaal	€ 10.250

Nieuwbouwwoning	Kosten
Renteverlies en aflossing tijdens de bouw**	€ 9.000
Akte van vestiging erfpacht- en opstalrecht*	€ 800
Hypotheekakte, inclusief inschrijving Kadaster*	€ 750
Advieskosten hypotheek*	€ 2.500
Borgtochtprovisie NHG (0,6% x € 200.000)*	€ 1.200
Totaal	€ 14.250

Eigenaarslasten

Als eigenaar van een woning moet u rekening houden met kosten voor bijvoorbeeld onderhoud van de woning en belastingen die u jaarlijks moet betalen, zoals Onroerende Zaak Belasting (OZB), rioolrecht en waterschapslasten. Koopt u een appartement dan is een deel van deze kosten verwerkt in de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars, waarvan u automatisch lid bent.

De volgende pagina bevat rekenvoorbeelden met de financiële effecten van waarde-stijging en waardedaling, zowel bij doorverkoop als terugkoop door de verkoper.

⁴ Het tarief is 0% voor kopers jonger dan 35 jaar, die voor het eerst een woning kopen.

doorverkoop	<i>waardestijging</i>	doorverkoop	<i>waardestijging</i>
<i>met verbeteringen</i>		<i>zonder verbeteringen</i>	
marktwaaarde bij aankoop	250.000	marktwaaarde bij aankoop	250.000
uitgestelde betaling	50.000	uitgestelde betaling	50.000
aankoopprijs	200.000	aankoopprijs	200.000
doorverkoopprijs	275.000	doorverkoopprijs	275.000
waardestijging totaal	25.000	waardestijging totaal	25.000
waarde eigen investeringen	10.000	waarde eigen investeringen	0
waardeontwikkeling markt	15.000	waardestijging markt	25.000
% waardestijging	6,0%	% waardestijging	10,0%
stijging Uitkoopsom (6%)	53.000	stijging Uitkoopsom (10%)	55.000
netto opbrengst bij verkoop	222.000	netto opbrengst bij verkoop	220.000

doorverkoop	<i>waardedaling</i>	doorverkoop	<i>waardedaling</i>
<i>met verbeteringen</i>		<i>zonder verbeteringen</i>	
marktwaaarde bij aankoop	250.000	marktwaaarde bij aankoop	250.000
uitgestelde betaling	50.000	uitgestelde betaling	50.000
aankoopprijs	200.000	aankoopprijs	200.000
doorverkoopprijs	225.000	doorverkoopprijs	225.000
waardedaling totaal	-25.000	waardedaling totaal	-25.000
waarde eigen investeringen	10.000	waarde eigen investeringen	0
waardedaling markt	-35.000	waardedaling markt	-25.000
% waardedaling	-14,0%	% waardedaling	-10,0%
daling Uitkoopsom (14%)	43.000	daling Uitkoopsom (10%)	45.000
netto opbrengst bij verkoop	182.000	netto opbrengst bij verkoop	180.000

terugverkoop	<i>waardestijging</i>	terugverkoop	<i>waardestijging</i>
<i>met verbeteringen</i>		<i>zonder verbeteringen</i>	
marktwaaarde bij aankoop	250.000	marktwaaarde bij aankoop	250.000
uitgestelde betaling	50.000	uitgestelde betaling	50.000
aankoopprijs	200.000	aankoopprijs	200.000
waarde bij terugkoop	275.000	waarde bij terugkoop	275.000
waardestijging totaal	25.000	waardestijging totaal	25.000
waarde eigen investeringen	10.000	waarde eigen investeringen	0
waardestijging markt	15.000	waardestijging markt	25.000
% waardestijging	6,0%	% waardestijging	10,0%
stijging Uitkoopsom (6%)	53.000	stijging Uitkoopsom (10%)	55.000
netto opbrengst bij verkoop	222.000	netto opbrengst bij verkoop	220.000

terugverkoop	<i>waardedaling</i>	terugverkoop	<i>waardedaling</i>
<i>met verbeteringen</i>		<i>zonder verbeteringen</i>	
marktwaaarde bij aankoop	250.000	marktwaaarde bij aankoop	250.000
uitgestelde betaling	50.000	uitgestelde betaling	50.000
aankoopprijs	200.000	aankoopprijs	200.000
waarde bij terugkoop	225.000	waarde bij terugkoop	225.000
waardedaling totaal	-25.000	waardedaling totaal	-25.000
waarde eigen investeringen	10.000	waarde eigen investeringen	0
waardedaling markt	-35.000	waardedaling markt	-25.000
% waardedaling	-14,0%	% waardedaling	-10,0%
daling Uitkoopsom (14%)	43.000	daling Uitkoopsom (10%)	45.000
netto opbrengst bij verkoop	182.000	netto opbrengst bij verkoop	180.000