



**Kopen
naar wens,
ook voor u!**



QuaWonen



www.quawonen.com

**Goed
wonen** in de
Krimpenerwaard

Een eigen huis, ook voor u!

Altijd al gedroomd van een eigen huis? Een huis dat volledig voldoet aan uw eisen en wensen, waarbij u zelf kunt bepalen hoe uw keuken en badkamer er uitzien. Genieten van uw eigen plek. Een huis dat u financiële zekerheid biedt in de toekomst. Laat het niet bij dromen. Een eigen huis is nu dichterbij dan u denkt! Met Kopen naar Wens maakt QuaWonen een koophuis ook voor u mogelijk. Lees snel verder.

Kopen naar Wens in het kort

Met Kopen naar Wens hoeft u niet gelijk de gehele koopsom in één keer te betalen, maar koopt u de woning voor een lager instapbedrag. Hierdoor kunt u volstaan met een lagere hypotheek en dus uw maandlasten beperkt houden. Tegelijkertijd profiteert u van de eventuele waardestijging van de woning. U kunt dus met uw eigen huis vermogen opbouwen. Maar let op, u draagt zelf ook een risico van eventueel waardeverlies.

Hoe lager uw inkomen, hoe hoger de uitgestelde betaling

De spelregels zijn heel simpel. Kopen naar Wens is bedoeld voor huishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot € 50.000. De hoogte van de uitgestelde betaling hangt af van het inkomen. Hoe lager uw inkomen, hoe hoger uw uitgestelde betaling.

Inkomen	Direct te betalen	Uitgestelde betaling
Tot € 35.000	70%	30%
Tussen € 35.000 en € 45.000	80%	20%
Tussen € 45.000 en € 50.000	90%	10%
€ 50.000 en hoger	100%	geen uitgestelde betaling

Rekenvoorbeeld 1:

U heeft een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 40.000. De woning die u wilt kopen heeft een waarde van € 160.000. Volgens het beleid van QuaWonen moet u dan 80% = € 128.000 direct betalen. Voor dit bedrag en de bijkomende kosten kunt u de financiering te regelen. De overige 20% = € 32.000 is een uitgestelde betaling. U betaalt dit bedrag op een later moment, of zelfs pas bij verkoop van de woning, terug aan QuaWonen.

Minder geld voor dezelfde woning

Bij Kopen naar Wens betaalt u dus niet in één keer de hele koopsom maar een lager instapbedrag. Voor het lagere instapbedrag sluit u een hypotheek af bij uw bank. Daardoor zijn uw maandlasten ook lager. Over de uitgestelde betaling betaalt u geen rente. Bij uw bank of in overleg met uw tussenpersoon kunt u nagaan of u in aanmerking komt voor een hypotheek, en welke hypotheekmogelijkheden er zijn.

QuaWonen stelt daarbij twee eisen. Ten eerste moet de financiering altijd worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie, dit is een extra zekerheid voor de bank. Ten tweede moet u minimaal 80% van het instapbedrag via een hypotheek financieren. Kopen naar Wens is immers bedoeld om een koophuis voor lagere en middeninkomens bereikbaar te maken. Heeft u veel eigen vermogen waarmee u de koop kunt financieren, dan behoort u niet tot de doelgroep.

Bijkopen of doorverkopen

Het gedeelte dat u niet betaalt, de uitgestelde betaling, hoeft u pas te betalen als u uw woning weer verkoopt. Maar u kunt natuurlijk altijd tussentijds de uitgestelde betaling of een deel ervan bij QuaWonen afbetalen.

U kunt uw woning aan een willekeurige derde doorverkopen voor de prijs die u voor de woning kunt krijgen. Zodra u de woning verkoopt moet u dit melden bij QuaWonen. De uitgestelde betaling, dat wil zeggen het gedeelte van de koopprijs dat u nog niet voor uw woning heeft betaald, betaalt u met de opbrengst van de verkoop in één keer terug aan QuaWonen.

De hoogte van de uitgestelde betaling groeit mee met de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in uw regio. Deze prijzen zijn vastgelegd in de 'Prijnsindex bestaande koopwoningen' van het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als de woningprijzen minder dan 2% stijgen of zelfs dalen, betaalt u – op het moment dat u de woning verkoopt - eenmalig 2% over de uitgestelde betaling. Mocht het percentage hoger dan 2% liggen, dan betaalt u éénmalig het op dat moment geldende percentage over de uitgestelde betaling. De winst die u eventueel maakt op uw woning, is voor u. Maar ook het eventuele verlies. Zie ook rekenvoorbeeld 2.



De belangrijkste kenmerken van Kopen naar Wens

1. Hoe lager uw inkomen, hoe hoger de uitgestelde betaling.
2. U heeft lagere maandlasten.
3. U heeft volledige zeggenschap over uw woning.
4. Als u uw woning weer verkoopt, betaalt u het bedrag van de uitgestelde betaling plus een eenmalige vergoeding van minimaal 2% over de uitgestelde betaling. De hoogte van dit percentage hangt af van de waardeontwikkeling van de woningen in uw regio volgens het Kadaster/CBS.
5. U kunt tussentijds altijd de resterende koopsom, of een deel ervan, afbetalen.
6. U profiteert zelf van een mogelijke waardestijging.
7. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning.

Voordelen Kopen naar Wens

- Kopen naar Wens maakt een koopwoning betaalbaar. Ook voor mensen met een lager- of middeninkomen.
- U heeft lagere maandlasten omdat geen hypotheek hoeft af te sluiten voor het hele koopbedrag.
- U bent 100% eigenaar. Het maakt dus niet uit hoe hoog de uitgestelde betaling is. U profiteert van de belastingvoordelen, maar bent ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de woning.
- U betaalt de uitgestelde betaling terug aan QuaWonen wanneer het u uitkomt! Dit kan in jaarlijkse gedeelten of pas als u de woning weer verkoopt.
- U kunt tussentijds bedragen aflossen. Zelfs tot 100% van de koopsom.
- U profiteert zelf van de mogelijke waardestijging.
- U betaalt geen rente over de uitgestelde betaling.

Rekenvoorbeeld 2:

Tim en Marloes van Huizen hebben hun huurwoning van QuaWonen kunnen kopen. Deze woning heeft een waarde van € 200.000. Dankzij Kopen naar Wens betaalden zij € 140.000 bij de koop. Het resterende bedrag van € 60.000 betalen zij later aan QuaWonen.

Na een aantal jaren willen zij verhuizen naar een andere woning. In de loop der jaren hebben zij het een en ander aan hun woning verbouwd. Daarom kunnen Tim en Marloes hun huis nu voor € 240.000 verkopen. Volgens het Kadaster/CBS zijn dit type eengezinswoning in deze regio met 5% gestegen. Dat betekent dat zij ook 5% over € 60.000 (de uitgestelde betaling) aan QuaWonen moeten betalen. Maar ze profiteren zelf van de meerwaarde van hun woning. Ze hoeven de winst uit de verkoop van de woning dus niet met QuaWonen te delen!

De berekening ziet er als volgt uit:

Tim en Marloes moeten $1,05 \times € 60.000 = € 63.000$ aan QuaWonen terugbetalen. Na de verkoop houden zij dus nog $(€ 240.000 - € 63.000) € 177.000$ over. Haal je hier het aankoopbedrag van € 140.000 vanaf, dan hebben Tim en Marloes een resultaat van € 37.000, afgezien van de aankoop-, verkoop- en verbouwkosten.

Let op: de waarde van een koopwoning kan ook dalen. In dat geval kan het zijn dat Tim en Marloes minder terugkrijgen voor de woning dan ze ervoor betaald hebben en maken zij dus verlies.

Geïnteresseerd?

Met Kopen naar Wens wordt een koopwoning wellicht ook voor u bereikbaar. Dit kan uw eigen huurwoning zijn, maar ook een andere Kopen naar Wens koopwoning die QuaWonen aanbiedt. Het actuele koopwoningaanbod is te vinden op www.quawonen.com.

In totaal heeft QuaWonen ongeveer 500 woningen aangewezen voor Kopen naar Wens. De huurders van deze woningen hebben als eerste de mogelijkheid om hun woning te kopen. Willen zij dit niet dan blijven zij onder dezelfde condities van ons huren. QuaWonen verkoopt de woning zodra deze vrij komt.



Kopen naar Wens is een gezamenlijk initiatief van een aantal woningcorporaties. Kopen naar Wens is goedgekeurd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voldoet aan de Eigenwoningregeling en komt in aanmerking voor de nationale hypotheekgarantie (NHG).