



# Een woning kopen met korting

# Een woning kopen is voor veel mensen een wens

**Wilt u met het kopen van een woning niet zoveel risico lopen of is een normale koopwoning financieel niet bereikbaar? Dan is een Kopen met Korting (KmK) woning misschien wel iets voor u. U bent baas in eigen huis en investeert in de toekomst. Met de KmK-woning krijgt u een forse korting op de aankoopprijs van uw woning. U profiteert direct van lagere hypotheeklasten omdat u een minder hoge hypotheek hoeft af te sluiten. Wilt u weer verkopen, dan kopen wij de woning van u terug. De winst of het verlies delen we samen. Bovendien geniet u als eigenaar van een koopwoning jaarlijks van een belastingvoordeel.**

\* De verhouding in de winst- of verliesdeling is afhankelijk van het kortingspercentage dat u ontvangt en kan verschillen met de voorbeelden uit de brochure. Op pagina 7 wordt dit nog verder toegelicht.

## **De KmK-woning**

Een KmK-woning, of het nu gaat om een eengezinswoning of een appartement, koopt u met een flinke korting op de getaxeerde marktwaarde. Koopt u een KmK-woning, dan betaalt u ongeveer 80 procent van de taxatiewaarde. U koopt de grond met eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Als u uw woning weer wilt verkopen, dan verkoopt u deze altijd weer aan Omnia Wonen. U betaalt de korting terug en wij delen met u het verschil tussen de getaxeerde waarde van de woning op het moment van aankoop en de getaxeerde waarde op het moment van verkoop. Dit delen gebeurt in de verhouding 30% - 70%\*. Hiervan is 70% voor uw rekening en 30% voor Omnia Wonen, of dit nu een winst is of een verlies.

## **Eeuwigdurend afgekochte erfpacht**

De grond onder een KmK-woning wordt gekocht op basis van een 'eeuwigdurend afgekochte erfpacht'. In de erfpachtvoorwaarden staan afspraken over onder andere het terugkopen van de woning en de prijsgaranties. De erfpachtvoorwaarden zorgen er voor dat deze afspraken onder meer van toepassing zijn op een volgende koper (derdenwerking) en dat ze voor altijd onlosmakelijk verbonden zijn met de grond en alles wat daarop staat. Normaal gesproken hoort bij erfpacht een vergoeding, de canon, die elk jaar betaald moet worden. Dit is voor de KmK-woning voor altijd afgekocht. U hoeft voor de erfpacht dus geen bijkomende kosten te verwachten. Ook met erfpacht bent en blijft u eigenaar van de woning. De erfpacht-

voorwaarden betekenen dat koper en verkoper verplichtingen hebben naar elkaar. Bij de KmK-woning komt dat vooral tot uitdrukking op het moment dat u de woning weer wilt verkopen.

### **Wie kunnen kopen met korting?**

De gemeente bepaalt de spelregels wie in aanmerking komt om een woning te kopen met korting. U kunt zich inschrijven met het inschrijfformulier van de gemeente.

### **Wat kost de woning?**

De marktwaarde van de KmK-woning wordt door een onafhankelijke registertaxateur vastgesteld. Over deze prijs kunt u niet onderhandelen. De koopsom van een nieuwe KmK-woning bedraagt ongeveer 80 procent van de getaxeerde marktwaarde. Nieuwe KmK-woningen worden 'vrij op naam' verkocht. Dit betekent dat u geen overdrachtsbelasting betaalt. Wanneer u later de woning weer verkoopt aan Omnia Wonen, dan zijn de kosten koper voor onze rekening.

### **Financiering van de KmK-woning**

U kunt een KmK-woning kopen met eigen geld of door middel van een hypothecaire lening. Een combinatie van beide is uiteraard ook mogelijk. De hypotheekrente is fiscaal aftrek-

baar en ook de Nationale Hypotheek Garantie kan van toepassing zijn. Uw hypotheekverstrekker kan u hier meer over vertellen. Wij stellen bij de aankoop van een nieuwe KmK-woning als voorwaarde dat de inschrijving van de lening niet hoger mag zijn dan de koop-/aanneemsom + 10% meerwerkkosten + 8%.





### Hoe koopt u de KmK-woning?

Wanneer u aangeeft de KmK-woning te willen kopen, wordt een koopovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst staan onder andere de getaxeerde waarde, de koopsom, de terugkoopregeling en eventuele erfdiensbaarheden vermeld. Zo snel mogelijk na ondertekening van de overeenkomst, vindt de overdracht bij de notaris plaats.

### Voorwaarden

Een KmK-woning geeft u veel vrijheid. Wel stellen wij de voorwaarde dat u de woning zelf bewoont en deze niet verhuurt zonder onze toestemming. Ook mag u een KmK-woning die u met korting heeft gekocht, niet verkopen aan derden. Natuurlijk zijn er uitzonderingssituaties. Als bijvoorbeeld bij een verbroken relatie één van de partners in de KmK-woning wil blijven wonen, dan kan dat. Tot slot geldt als aanvullende voorwaarde dat bij aankoop van een nieuwe KmK-woning niet meer dan 10% besteed mag worden aan meerwerk.

### Verkoop van een KmK-woning

Bij verkoop biedt u de woning aan Omnia Wonen aan. Het voordeel is dat u dus altijd direct een koper heeft. U betaalt nagenoeg geen verkoopkosten en de waardeinstijging of waardevermindering van de woning deelt u met ons. De taxatiekosten worden gedeeld tussen u en Omnia Wonen (zie verderop). Voorzieningen die u zelf heeft aangebracht en betaald, worden buiten de taxatie gehouden. Het gaat om voorzieningen die onlosmakelijk met de woning verbonden zijn, zoals een dakkapel, een nieuwe keuken en een badkamer. Deze voorzieningen worden apart getaxeerd op hun meerwaarde voor de woning. Deze taxatiewaarde (die dus niet hetzelfde als de investering hoeft te zijn) wordt volledig aan u vergoed en hoeft u dus niet te delen.

### Taxatie woning

Binnen een maand nadat u ons schriftelijk heeft laten weten dat u de KmK-woning wilt verkopen, wordt de marktwaarde bepaald. Samen met u wijzen wij een onafhankelijke register-taxateur aan die de woning taxeert. Ook is het mogelijk dat wij beiden een eigen registertaxateur kiezen. Mochten zij niet tot een gelijke waarde komen, dan wijzen beide registertaxateurs een derde registertaxateur aan die de definitieve taxatiewaarde vaststelt. Omnia Wonen

en u betalen ieder voor de helft de taxatiekosten. Mocht u uiteindelijk besluiten uw woning toch niet te verkopen, dan komen de totale taxatiekosten voor uw rekening.

### Gedeelde winst of verlies

Binnen drie maanden nadat u de woning te koop heeft aangeboden, kopen wij de woning van u terug. U ontvangt uw betaalde aankoop-prijs terug. Dit is de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde minus de verleende korting. Daarnaast wordt het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde bij verkoop en de oorspronkelijke

getaxeerde marktwaarde gedeeld volgens de verhouding 70% – 30%. U ontvangt 70% van de waardeinstijging, Omnia Wonen 30%. Bij een waardedaling wordt ook het verlies gedeeld volgens deze verhouding.

### Wat gebeurt er bij de aan- en verkoop van de KmK-woning?

In onderstaande rekenvoorbeelden ziet u wat er gebeurt bij de aan- en verkoop van de KmK-woning. Ook ziet u hoe er rekening wordt gehouden met waardevermeerdering door zelf aangebrachte voorzieningen.

## U koopt uw nieuwe KmK-woning met 20 procent korting

### Rekenvoorbeeld 1

Getaxeerde waarde KmK-woning	€	220.000	
Korting 20% van € 220.000,-	€	44.000	-/-
<hr/>			
Koopsom (aankoopprijs)	€	176.000	
Vrij op naam (v.o.n.)	€	0	+/+
<hr/>			
Totaal te betalen door u	€	176.000	
<hr/> <hr/>			

## U verkoopt uw KmK-woning (zonder zelf aangebrachte voorzieningen)

### Rekenvoorbeeld 2a: Marktwaardestijging

Getaxeerde waarde bij verkoop	€	240.000	
Oorspronkelijke getaxeerde waarde (dus zonder korting)	€	220.000	-/-
<hr/>			
Marktwaardeverandering	€	20.000	
Winstdeling 70% van € 20.000,-	€	14.000	
<hr/>			

### Wat ontvangt u bij verkoop?

Uw aankoopprijs	€	176.000	
Uw winstdeling	€	14.000	+/+
<hr/>			
Door u te ontvangen	€	190.000	
<hr/> <hr/>			



## U verkoopt uw KmK-woning (zonder zelf aangebrachte voorzieningen)

### Rekenvoorbeeld 2b: Marktwaardedaling

Getaxeerde waarde bij verkoop	€	200.000	
Oorspronkelijke getaxeerde waarde (dus zonder korting)	€	220.000	-/-
<hr/>			
Marktwaardeverandering	€	-20.000	
Verliesdeling 70% van € 20.000,-	€	-14.000	
<hr/>			
<b>Wat ontvangt u bij verkoop?</b>			
Uw aankoopprijs	€	176.000	
Uw verliesdeling	€	14.000	-/-
<hr/>			
Door u te ontvangen	€	162.000	
<hr/> <hr/>			

## U verkoopt uw KmK-woning met zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

### Rekenvoorbeeld 3

Getaxeerde waarde bij verkoop	€	250.000	
Meerwaarde door ZAV	€	10.000	-/-
<hr/>			
Getaxeerde waarde bij verkoop zonder de ZAV	€	240.000	
Oorspronkelijk getaxeerde waarde	€	220.000	-/-
<hr/>			
Marktwaardeverandering	€	20.000	
Winstdeling 70% van € 20.000,-	€	14.000	
<hr/>			
<b>Wat ontvangt u bij verkoop?</b>			
Uw aankoopprijs	€	176.000	
Uw winstdeling	€	14.000	+/+
Meerwaarde ZAV	€	10.000	+/+
<hr/>			
Door u te ontvangen	€	200.000	
<hr/> <hr/>			

## Kort samengevat houdt de KmK-woning het volgende in:

- U koopt een nieuwe woning voor ongeveer 80 procent van de marktwaarde vrij op naam.
- U verkoopt de woning aan Omnia Wonen, waarbij u de korting weer terugbetaalt.
- De marktwaardestijging of –daling worden door u en Omnia Wonen gedeeld. Hierbij is 70% voor uw rekening en 30% voor Omnia Wonen.
- De waardevermeerdering door zelf aangebrachte voorzieningen is voor 100% voor u.
- De waarde van de woning wordt door een onafhankelijke register-taxateur vastgesteld.
- De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar.
- De verhouding in de winst- of verliesdeling is afhankelijk van het kortingspercentage dat u ontvangt en kan verschillen met de voorbeelden uit de brochure. Het werkelijke kortingspercentage en de verhouding in de winstdeling zal worden vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
- De waardeverandering wordt altijd gedeeld volgens het Fair Value model. Bij nieuwbouwwoningen is de verhouding tussen korting en waardeverandering gelijk aan 1:1,5. Dat wil zeggen dat bij een korting van 20%, Omnia Wonen  $1,5 \times 20 = 30\%$  van de waardeverandering voor haar rekening neemt.

### Meer informatie

Als u na het lezen van deze folder nog vragen heeft over Kopen met Korting, neemt u dan contact op met ons hoofdkantoor te Harderwijk. Ons telefoonnummer is 0341 - 27 87 00.

*Deze folder is bedoeld om u te informeren en nog onder voorbehoud van goedkeuring door gemeente, fiscus en andere instanties. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontlenen.*



Scheepssingel 12  
Postbus 418, 3840 AK Harderwijk  
0341 27 87 00  
[info@omniawonen.nl](mailto:info@omniawonen.nl)

Versie mei 2009