

Koop Goedkoop

Maakt een eigen woning betaalbaar!



KOOP
GOED
KOOP

Een huis kopen met een bescheiden inkomen? Koop Goedkoop maakt het mogelijk. Met Koop Goedkoop koopt u de woning en 'huurt' u de grond. Hierdoor is de prijs van een Koop Goedkoopwoning gemiddeld zo'n 25% lager.

Bij Koop Goedkoop koopt u de woning en betaalt u een maandelijkse vergoeding voor de grond. Hierop geeft Dudok Wonen u een flinke korting. In het eerste lopende jaar betaalt u zelfs niets. In het tweede jaar betaalt u 10 procent, het derde jaar 20 procent en zo groeit de vergoeding jaarlijks met 10 procent tot na tien jaar het volledige bedrag. Wel wordt de canon ieder jaar geïndexeerd. Omdat de vergoeding laag begint en ieder jaar groeit, bespaart u vooral in de eerste 5 jaar flink op uw maandlasten. Koop Goedkoop is daardoor met name voor starters interessant.

Bovendien is de rente van uw hypotheek en de betaalde vergoeding voor de grond fiscaal aftrekbaar. Zo heeft u dubbel financieel voordeel! Koopt u een woning met Koop Goedkoop, dan beslist u over uw eigen woning en kunt u uw woning naar eigen wens aanpassen. Ook de grond kunt u vrij gebruiken, bijvoorbeeld om op te bouwen. Verkoopt u de woning, dan biedt u deze als eerste aan Dudok Wonen aan. Wil zij de woning terugkopen, dan betaalt zij u de reële marktprijs. Koopt Dudok Wonen uw woning niet, dan kunt u de woning verkopen aan wie u wilt. De nieuwe koper profiteert dan ook volledig van de aantrekkelijke korting op het gebruik van de grond.* De eventuele waardeinstijging is voor u. U profiteert dus optimaal van de waardeontwikkeling van uw woning.

Wat zijn de kenmerken van Koop Goedkoop?

- De prijs van een Koop Goedkoopwoning is gemiddeld 25% procent lager dan een normale koopwoning. Daarom kunt u ook met een lager inkomen een hypotheek afsluiten en de woning kopen.
- Als eigenaar van een Koop Goedkoopwoning heeft u dezelfde rechten en plichten als iedere andere eigenaar van een woning. U mag uw woning naar eigen wens aanpassen. Ook de grond kunt u gebruiken alsof u eigenaar bent, bijvoorbeeld om op te bouwen.
- U kunt de Koop Goedkoopwoning vrij verkopen. Daarbij kunt u optimaal profiteren van een positieve waardeontwikkeling van de woning. Dudok Wonen heeft het eerste recht op terugkoop, maar is dit niet verplicht. De nieuwe koper profiteert net als u van de korting.*
- Een Koop Goedkoopwoning is fiscaal aantrekkelijk. Zowel de rentelasten voor de hypotheek als de vergoeding die u betaalt voor de grond zijn fiscaal aftrekbaar.
- Wanneer u als eigenaar van een Koop Goedkoopwoning meer gaat verdienen, heeft dit géén invloed op de vergoeding die u betaalt voor de grond. U blijft ook dan profiteren van de aantrekkelijke korting.

* Koop Goedkoop kent twee vormen: Model A en Model B. Het verschil is dat alleen bij Model A de nieuwe koper volledig profiteert van de korting op de te betalen vergoeding voor de grond. Informeer bij de woningcorporatie of makelaar welk model voor u van toepassing is.

Een indicatie van uw maandlasten?

Rekenvoorbeeld

Ilse (22) is lerares op een basisschool en wil graag samen met haar vriend Thomas (24) die bij een ICT-bedrijf werkt voor het eerst een woning kopen. Met een gezamenlijk inkomen van € 56.000 willen ze een woning kopen met Koop Goedkoop van € 200.000. De grond is € 60.000 waard en de maandelijkse vergoeding voor het gebruik van de grond bedraagt € 175. Het financiële plaatje ziet er dan als volgt uit:

Koopsom	€ 200.000
Kosten Koper	€ 10.800*
Leencapaciteit o.b.v. een rentepercentage van 5%	€ 218.000
Bestedingsruimte verbouwing/verduurzaming	€ 18.000
In te brengen bedrag aan eigen (spaar) geld	€ 10.800
Bruto maandelijkse woonlasten in het eerste jaar	€ 1.025**
Bruto maandelijkse woonlasten in het zesde jaar	€ 1.125**

* Exclusief de startersvrijstellingsregeling.

** Deze lasten zijn inclusief de te betalen canon, exclusief indexatie. Eventuele servicekosten, gemeentebelastingen, verzekeringen en onderhoudskosten zijn niet meegenomen in de berekening van de bruto maandelijkse woonlasten.

Aan deze voorbeeldberekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor een exacte berekening kunt u terecht bij een bank of financieel adviseur.

Waar vind ik de woningen die te koop aangeboden worden met Koop Goedkoop?

De woningen die met Koop Goedkoop verkocht worden, worden geadverteerd op www.funda.nl.

Is de vergoeding voor het gebruik van de grond fiscaal aftrekbaar?

Ja, de maandelijks te betalen vergoeding voor de grond is fiscaal aftrekbaar. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van uw inkomen.

Blijft de vergoeding die moet worden betaald voor het gebruik van de grond hetzelfde?

Nee, de vergoeding stijgt ieder jaar met tien procent. Na tien jaar betaalt u het volledige bedrag. Daarnaast wordt de vergoeding ieder jaar, per 1 januari, geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Dit cijfer wordt ieder jaar gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk jaar informeert Dudok Wonen u over het indexcijfer en de vergoeding die u moet betalen.

Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning en de grond?

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning en de grond.

Hoe gaat het in zijn werk als ik de woning weer wil verkopen?

U biedt de woning eerst aan Dudok Wonen aan. Koopt zij uw woning niet, dan kunt u deze verkopen aan wie u wilt. U verkoopt dan alleen de woning. De grond blijft in erfpacht. De volgende koper profiteert dan opnieuw van de korting op de te betalen vergoeding voor de grond. De eventuele winst is voor u. U profiteert daardoor zelf van de aangebrachte verbeteringen en eventuele waardeinstijging. Wil de woningcorporatie toch uw woning terugkopen, dan betaalt zij de reële marktprijs.

Bestaat de mogelijkheid om de grond erbij te kopen?

De grond wordt in eeuwigdurend recht van erfpacht uitgegeven. Hierdoor blijft de woning ook in de toekomst bereikbaar voor kopers met een bescheiden inkomen.

De woning wordt zonder de grond verkocht. Het is afhankelijk van uw woningcorporatie of u de grond tussentijds kan bijkopen. Daarmee eindigt de erfpacht en verwerft u het 'vol eigendom' van de woning met grond. Vraag naar de mogelijkheden hiervoor bij uw corporatie.

Heb ik toestemming nodig van Dudok Wonen om bijvoorbeeld te verbouwen of aan te bouwen?

Nee, u heeft volledige zeggenschap over uw woning. U hoeft geen toestemming te vragen voor het verbouwen van uw woning of voor het plaatsen van een aanbouw. Wel moet u zich houden aan bijvoorbeeld gemeentelijke voorschriften of aan de voorschriften van een Vereniging van Eigenaren, zoals dat voor elke eigenaar van een woning geldt. Ook het onderhoud is voor uw rekening.

Kan ik altijd gebruikmaken van de maandelijkse korting op de canon?

Nee, in de Algemene Bepalingen staat beschreven aan welke voorwaarden u moet voldoen. Zo kunt u geen gebruik maken van de korting als bij doorverkoop de nieuwe erfpachter een familielid is in de eerste of tweede graad. Ook kunt u geen gebruik maken van de korting als u niet zelf in de woning gaat wonen.



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



Contact

Wilt u meer weten over Koop Goedkoop? Neem dan contact op met de afdeling Huur & Koop van Dudok Wonen, telefoonnummer (035) 646 16 00, keuzemenu 3. Of informeer bij de makelaar die de Koop Goedkoop woning aanbiedt.