



# Koop Goedkoop®



## Hoofdkantoor

Scheepssingel 12  
Postbus 418  
3840 AK Harderwijk

**T** (0341) 27 87 00  
**F** (0341) 27 87 01  
**E** [info@omniawonen.nl](mailto:info@omniawonen.nl)

[www.omniawonen.nl](http://www.omniawonen.nl)

Versie november 2005



**Starters en huishoudens met relatief lage inkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt. Er komen vrijwel geen huurwoningen leeg, waardoor de wachtlijsten soms enorm lang zijn. Een koopwoning is echter voor een steeds groter wordende groep onbetaalbaar. Voor hen is de Koop Goedkoopwoning misschien een goed alternatief.**



Koop Goedkoop® is een initiatief van een aantal woningcorporaties die vinden dat het voor mensen met een bescheiden inkomen ook mogelijk moet zijn een eigen woning te kopen. Koop Goedkoop® splitst de waarde van de woning en de grond,

waardoor de prijs van een Koop Goedkoopwoning gemiddeld zo'n 25 procent lager is dan die van een 'normale' koopwoning. U koopt de woning en huurt de grond.

## U koopt de woning en huurt de grond

De prijs van een koopwoning bestaat normaal gesproken uit twee onderdelen: een bedrag voor de woning en een bedrag voor de grond waarop de woning staat. Bij Koop Goedkoop® is dit anders. Bij een Koop Goedkoopwoning koopt u alleen de woning en huurt u de grond. Het prettige is dat u bij Koop Goedkoop® alleen voor de prijs van de woning een hypotheek hoeft af te sluiten en niet voor de grond. Door deze splitsing ligt het bedrag waarvoor u een hypotheek moet afsluiten zo'n 25 procent lager dan bij een normale koopwoning. U heeft dus een lagere lening van de bank nodig, waardoor u deze ook eenvoudiger kunt afsluiten, ook als uw inkomen nog niet zo hoog is. Na verloop van tijd stijgen de lasten tot het niveau van de 'normale' koopwoning of komen daar zelfs iets boven. De Koop Goedkoopwoning is dus met name geschikt als u het perspectief heeft in de toekomst meer aan wonen te kunnen besteden.

De huur die u voor de grond betaalt, is laag. Het eerste kalenderjaar betaalt u zelfs niets. In het tweede jaar betaalt u 10 procent, het derde jaar 20 procent en zo groeit de grondhuur jaarlijks met 10 procent tot het volledige bedrag na tien jaar. Voor de grondhuur betaalt u 4 procent per jaar over de waarde van de grond. De waarde van de grond is gelijk aan de korting die u heeft ontvangen op de koopprijs (ongeveer 25 procent). De waarde van de grond wordt ieder jaar gecorrigeerd met het inflatiecijfer.

## Voorbeeld groei grondhuur

De volledige maandelijkse grondhuur bedraagt bijvoorbeeld € 150,-. Normaal gesproken betaalt u dus € 150,- per maand aan grondhuur



aan Omnia Wonen. Maar omdat het een Koop Goedkoopwoning is, betaalt u deze het eerste kalenderjaar niet. In het tweede kalenderjaar betaalt u maandelijks 10 procent van de huur, dat is dus 10 procent van € 150,- = € 15,-. Het derde jaar iedere maand 20 procent van de grondhuur, dus € 30,-, enzovoort. Uw totale woonlasten stijgen hiermee de eerste tien jaar ieder jaar met zo'n 2 tot 3 procent. Het bedrag dat u aan grondhuur betaalt, is onderhevig aan de jaarlijkse inflatiecorrectie. Die correctie is in dit voorbeeld niet meegerekend.

De eerste jaren zijn uw totale woonlasten dus fors lager dan bij 'normale' koop. Na verloop van tijd worden de lasten van een koop goedkoopwoning hoger dan die van een normale koopwoning. Het exacte omslagpunt is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente en inflatie. Normaal gesproken bent u in ieder geval de eerste 10 jaar goedkoper uit. In het voorbeeld in deze folder ligt het omslagpunt op 15 jaar.

## Koop Goedkoop® is financieel aantrekkelijk

Koop Goedkoop® is belastingtechnisch aantrekkelijk. Niet alleen de hypotheekrente, maar ook het bedrag dat u aan huur voor de grond betaalt, is fiscaal aftrekbaar. Daar komt bij dat de kans groter is dat u koopsubsidie ontvangt. Wel blijft de woningcorporatie eigenaar van de grond. Als u de woning verkoopt, profiteert u van de gehele waardeontwikkeling van de woning. De volgende eigenaar koopt de woning met dezelfde aantrekkelijke Koop Goedkoopregeling.

Misschien komt u in aanmerking voor koopsubsidie van het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Met koopsubsidie ontvangt u van het Ministerie maandelijks een bedrag voor renteaflissing van uw hypotheek. Ook kunt u wellicht gebruikmaken van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bij het afsluiten van uw hypotheek. Uw hypotheekverstrekker kan u hier meer over vertellen.

Kijk voor meer informatie over koopsubsidie op [www.koopsubsidie.nl](http://www.koopsubsidie.nl). Meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie vindt u op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## Een voorbeeld

U koopt een Koop Goedkoopwoning. De marktwaarde van deze woning is € 180.000,-. Omdat u de woning koopt via Koop Goedkoop®, koopt u de woning en huurt u de grond. Hierdoor is het aankoopbedrag van de woning niet € 180.000, maar € 135.000,-. Dat betekent dat u niet een hypotheek voor € 180.000,- maar voor slechts € 135.000,- afsluit, waardoor de door u maandelijks te betalen rente en aflossing eveneens lager is. U betaalt maandelijks grondhuur aan Omnia Wonen. De volledige maandelijkse huur bedraagt € 150,-



(1/12 van 4 procent van € 45.000,-). Het eerste kalenderjaar betaalt u nog geen grondhuur. Het tweede jaar betaalt u 10 procent van de grondhuur, het derde jaar 20 procent en dit neemt jaarlijks met 10 procent toe zodat u na 10 jaar de volledige grondhuur betaalt. Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### **U heeft dezelfde rechten en plichten als ieder andere huiseigenaar**

Als u een woning koopt, dan wilt u natuurlijk volledig eigenaar van die woning zijn. Bij een Koop Goedkoopwoning bent u dat ook. U beslist zelf over uw woning, u bent van niemand afhankelijk en u kunt de woning naar eigen wens aanpassen. Wij bemoeien ons hier niet mee. Wel blijft de woningcorporatie eigenaar van de grond.

### **Verkoop van de woning**

Als u uw Koop Goedkoopwoning wilt verkopen, heeft Omnia Wonen het eerste recht op terugkoop van uw woning, maar is dit niet verplicht. Als wij uw woning kopen, betalen wij gewoon de marktprijs. Het is dus niet zo dat wij een deel van de eventuele waardestijging ontvangen, u profiteert van de gehele waardeontwikkeling van uw woning (de opstal). Verder zijn er geen voorwaarden verbonden aan de verkoop van uw woning. Als wij uw woning niet terugkopen, kunt u uw Koop Goedkoopwoning aan iedere willekeurige koper doorverkopen. De nieuwe koper krijgt opnieuw de groeiregeling voor de grondhuur, waardoor ook voor de nieuwe koper de kosten in de eerste jaren lager zijn. Dit maakt de woning die u verkoopt extra aantrekkelijk.

### **Hoe verkoopt u uw woning aan Omnia Wonen?**

U laat de waarde van uw woning door een onafhankelijke register-taxateur vaststellen. Nadat u Omnia Wonen heeft laten weten dat u uw woning wilt verkopen en wat de getaxeerde waarde is, krijgt u van ons binnen 15 dagen te horen of wij de woning van u willen terugkopen. Wij kopen de woning voor de door u genoemde koopprijs of voor de prijs die voortkomt uit de tussentijdse onderhandelingen. Komen wij er gezamenlijk niet uit, dan laten wij een onafhankelijk registertaxateur uw woning waarderen. De door u en door ons benoemde registertaxateurs wijzen vervolgens samen een derde registertaxateur aan, waarna zij drieën gezamenlijk een bindend advies uitbrengen. De kosten van de drie registertaxateurs worden gedeeld door u en Omnia Wonen.



### **De voordelen van een Koop Goedkoopwoning op een rij**

- Het financieringsbedrag van een Koop Goedkoopwoning is ongeveer 25 procent lager dan van een koopwoning zonder deze regeling. 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 als iedere andere eigenaar van een woning. U mag uw woning naar eigen wens aanpassen.
- U kunt de Koop Goedkoopwoning aan iedere nieuwe koper vrij verkopen en profiteert geheel van de waardeontwikkeling van de woning. Omnia Wonen heeft hierbij wel het eerste recht op terugkoop, maar is dit niet verplicht.
- Een Koop Goedkoopwoning is fiscaal aantrekkelijk. Zowel de rentelasten voor de hypotheek als de grondhuur zijn fiscaal aftrekbaar.
- Als u als eigenaar van een Koop Goedkoopwoning meer gaat verdienen, heeft dit geen invloed op de grondhuur die u betaalt. U blijft profiteren van de aantrekkelijke groeiregeling.

### **Waar moet u verder rekening mee houden?**

- U bent geen eigenaar van de grond. Bij de verkoop van de woning profiteert u alleen van de waardestijging van de woning, niet van de waardestijging van de grond.
- De grond, die een waarde heeft ter grote van de korting, wordt geïndexeerd met de jaarlijkse inflatiecorrectie. Dit betekent dus dat het bedrag waarover de grondhuur wordt berekend ieder jaar wordt aangepast.
- Als eigenaar van een woning heeft u een aantal kostenposten die u met huren niet heeft. Deze kosten zijn bijvoorbeeld het onderhoud aan de woning, gemeentelijke belastingen en verzekeringen. Houdt u rekening met een gemiddelde extra maandlast van ongeveer € 200,- (prijsspeil 2005).
- Na 11 jaar betaalt u 100 procent van de grondhuur. Het is mogelijk dat uw maandlasten in dat jaar hoger worden dan wanneer u volledige eigenaar van de woning bent. Dit is afhankelijk van vele factoren, zoals rente en inflatie.
- Bij Koop Goedkoop® kunnen door de gemeente inkomenseisen worden gesteld. Vraag hiernaar bij uw gemeente.



## Vergelijking woonlasten Koop Goedkoop®

### en 'normale' koop

In deze berekening worden op een eenvoudige manier de verschillen in de woonlasten tussen Koop Goedkoop® en 'normale' koop weergegeven. Dit voorbeeld is niet volledig. De werkelijke lasten zijn immers afhankelijk van onder andere uw inkomen, de hypotheekvorm en de rente. In het voorbeeld is ook geen rekening gehouden met extra kosten, zoals afsluitprovisie en eventuele verzekeringen. Ook de lasten die voortkomen uit onderhoud, belastingen en verzekeringen worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met eventuele koopsubsidie waarvoor u misschien wel in aanmerking komt.



### Dit voorbeeld gaat uit van:

- Waarde van de woning € 135.000, waarde van de grond € 45.000
- Totale waarde woning plus grond € 180.000
- Hypotheekrente 4,5 procent
- Totale grondhuur jaarlijks 4 procent van € 45.000
- Fiscale aftrek 35 procent
- Inflatie 2,25 procent
- Hypotheekvorm: 50 procent aflossingsvrij, 50 procent spaarhypotheek (waarbij geen rekening is gehouden met (overlijdens)-risicopremies)

|  | Totale<br>maandelijkse lasten<br>Koop Goedkoop in € | Stijging<br>maandlasten<br>in % | Totale<br>maandelijkse lasten<br>normale koop in € |
|--|---|---------------------------------|--|
| Jaar 1   | 419   |                                 | 559  |
| Jaar 2   | 429   | 2,4                             | 559  |
| Jaar 3   | 439   | 2,4                             | 559  |
| Jaar 4   | 450   | 2,5                             | 559  |
| Jaar 5   | 462   | 2,5                             | 559  |
| Jaar 6   | 474   | 2,6                             | 559  |
| Jaar 7   | 486   | 2,6                             | 559  |
| Jaar 8   | 499   | 2,7                             | 559  |
| Jaar 9   | 512   | 2,7                             | 559  |
| Jaar 10  | 526   | 2,7                             | 559  |
| Jaar 11  | 541   | 2,8                             | 559  |
| Jaar 12  | 544   | 0,5                             | 559  |
| Jaar 13  | 546   | 0,5                             | 559  |
| Jaar 14  | 549   | 0,5                             | 559  |
| Jaar 15  | 552   | 0,5                             | 559  |
| Opgebouwd vermogen<br>uit spaarhypotheek na 30 jaar: | 67.500  |                                 | 90.000   |

### Meer informatie

Op de internetsite [www.koop-goedkoop.nl](http://www.koop-goedkoop.nl) leest u meer over deze bijzondere koopvorm. Heb je nog vragen? Bel gerust.

*Deze folder is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.*