

Duokoop

Betaalbaar wonen

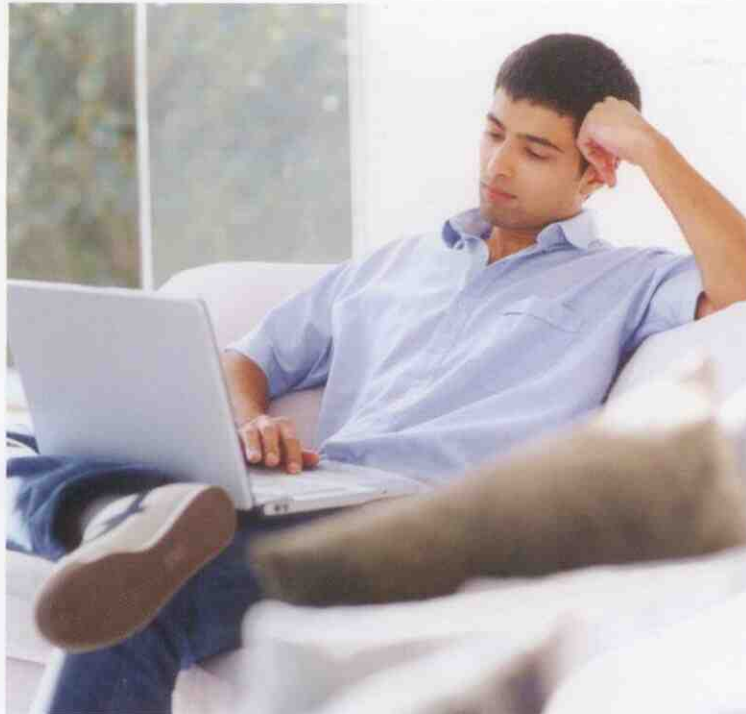


Bij Duokoop
'huurt' u de
ondergrond



duokoop

De Duokoop-regeling is een regeling om het kopen van een eigen woning mogelijk te maken voor midden- en lagere inkomensgroepen.



Bij
Duokoop
koopt u
alleen de
opstal

Over de Duokoop-regeling

De Duokoop-regeling brengt het kopen van uw droomhuis misschien binnen uw bereik. Indien u koopt met gebruikmaking van de Duokoop-regeling koopt u alleen het huis en niet de grond. De grond wordt gekocht door de Nationale Grondbank N.V. Bij erfpacht 'huurt' u van de Nationale Grondbank N.V., officieel heet dit dat u de grond in erfpacht krijgt. Dit erfpachtrecht geeft u het recht om de grond te gebruiken alsof u eigenaar bent. Doordat u de grond niet koopt, komt uw droomhuis misschien net wel binnen handbereik.

Bij de Duokoop-regeling wordt gebruik gemaakt van een erfpachtrecht plus opstalrecht. De te verkopen woning wordt gesplitst verkocht:

- 1 De koper (natuurlijk persoon die koopt voor eigen bewoning) verkrijgt het erfpachtrecht (en opstalrecht) van het perceel waarop de opstallen zijn gesticht, met inbegrip van de eigendom van die opstallen;
- 2 De Nationale Grondbank N.V. koopt de ondergrond, waarop het erfpachtrecht ten behoeve van de koper is gevestigd.

Elke partij betaalt zijn eigen deel van de koopprijs. Hierdoor hoeft de koper alleen de eigendom van de opstal te financieren. De grond wordt door u als de koper niet gekocht, dus hoeft deze ook niet door u gefinancierd te worden. U betaalt wel canon voor het gebruik van de grond. Het erfpachtrecht laat zich het best omschrijven als huren van de grond, met eigendom van de opstallen voor de erfpachter.

Verdeling koopprijs over grond en opstallen

Voor de vaststelling van de beide delen van de koopprijs wordt uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, van de woning. Deze onderhandse verkoopwaarde wordt verdeeld over de grond en de opstallen. Bij een grondgebonden woning zal de waarde van de grond ongeveer 30% van de totale waarde bedragen, bij een appartement circa 25%. De koopprijs van de grond zal gelijk zijn aan de marktwaarde van de grond.

De Duokoop-regeling kan een koopwoning binnen het bereik brengen van degenen die:

- 1 Met een inkomen boven ongeveer € 35.000 bruto, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- 2 Door de strengere regels van de banken niet voldoende hypothecaire lening kunnen krijgen om een koopwoning met grond te financieren.

De belangrijkste voorwaarden van de Duokoop-regeling:

- 1 Het erfpachtrecht is voor onbepaalde tijd;
- 2 De grond kan te allen tijde door u als erfpachter worden gekocht tegen een percentage van de WOZ-waarde of tegen een lagere prijsindex. De koopprijs wordt dan bepaald naar het moment dat u de grond koopt;
- 3 Er is een maandelijkse vergoeding voor het gebruik van de grond verschuldigd (de canon).
- 4 De grondwaarde wordt na een periode van 30 jaar herzien.

Kooprecht van de grond

De erfpachter heeft te allen tijde het recht om de ondergrond van de woning (de bloot eigendom) te kopen. De koop is voor de koper een kooprecht, geen koopplicht. Door de koop van de grond houdt het erfpachtrecht op en wordt de erfpachter volledig eigenaar van de woning met de ondergrond.

Bij uitoefening van het kooprecht bedraagt de koopprijs een percentage van de alsdan geldende WOZ-waarde, het percentage dat is vastgesteld bij de aanvang van het erfpachtrecht. Indien de waardevermindering van de grond volgens de prijsindex op het moment van terugkoop lager is dan de waardevermindering volgens de WOZ-waarde, op het moment van terugkoop, wordt de terugkoopprijs van de grondwaarde bepaald volgens de prijsindex. Het kooprecht is een persoonlijk recht van de erfpachter van de grond en niet overdraagbaar aan een derde.

Van het kooprecht kan alleen gebruik gemaakt worden door degene die op het moment van levering eigenaar is - of wordt - van de woning. Bij de Duokoop-regeling bestaat er geen verplichting om bij een voorgenomen verkoop dit eerst aan te bieden aan de erfverpachter. Ook hoeft er geen winst te worden gedeeld met de verpachter of met de verkoper die destijds de woning heeft verkocht, als een woning met winst kan worden verkocht.

Canon

De koper betaalt wegens het erfpachtrecht in maandelijkse termijnen erfpachtcanon. De canon die moet worden betaald bestaat uit een vaste basisrente (vast gedurende een periode van 30 jaar), en een opslag wegens inflatie,



de variabele rente. De optelsom van de vaste basisrente en de variabele rente vormt samen de jaarlijkse canon.

De vaste basisrente wordt voor een tijdvak van 30 jaar bepaald. Gedurende dit tijdvak kan de vaste rente niet worden aangepast. Bij het einde van dit tijdvak wordt de vaste rente van de canon voor een nieuwe periode van 30 jaar vastgesteld.

Het variabele deel van de canon wordt jaarlijks per één januari vastgesteld aan de hand van de ontwikkeling van het algemene prijsniveau. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens, zoals deze worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Om grote wijzigingen in het variabele deel van de canon te voorkomen, wordt voor het variabele deel van de canon uitgegaan van de gemiddelde Consumentenprijsindexcijfers van de twee voorliggende jaren. Indien de Consumentenprijsindexcijfers dalen zal het variabele deel van de canon dalen. Het minimum van het variabele deel van de canon bedraagt 0%.

De canon (=huur) wordt met de volgende formule berekend:

Canon = (vaste basisrente + variabele rente) x grondwaarde

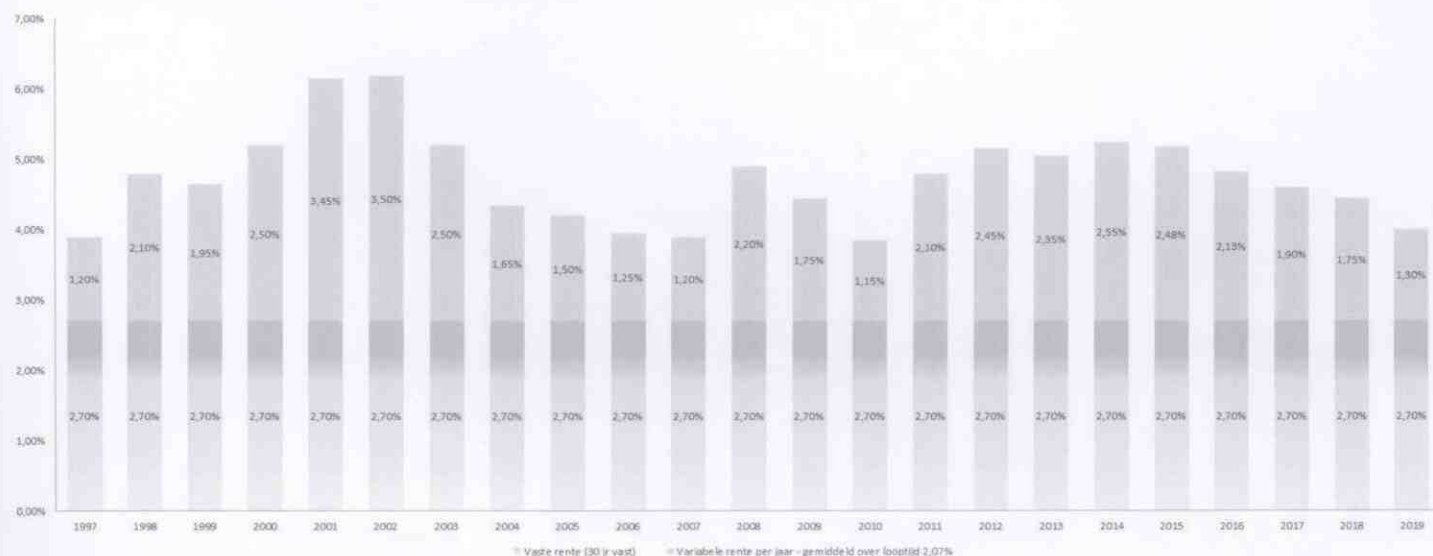
Bijvoorbeeld: Canon = (2,7% + 2,15%) x € 30.000,00

Canon = 4,85% x € 30.000,00

Canon = € 1.455,00 bruto per jaar, ofwel € 121,25 bruto per maand

Risicoanalysemodel

Om de gevolgen van de vaste rente en het effect van de variabele rente te analyseren is een simulatiemodel gemaakt. Op basis van dit model worden de lasten gesimuleerd. Het simulatiemodel rekent op basis van een inflatieveronderstelling de canon door. Voor de vaste rente is uitgegaan van een rentepercentage van 2,7% (peildatum 1 juni 2012). Uit onderstaand inflatiescenario-model blijkt de werkelijke canon t/m 2011 en de verwachte canon in de volgende jaren.



Op de website www.duokoop.nl kunt u onder de tab 'canon berekenen' uw jaarlijkse canon aanpassing berekenen.

Erkend Duokoop-adviseur?

De Duokoop-regeling is een regeling voor woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren voor de verkoop van woningen.

U houdt zich bezig met de verkoop van woningen. Voor huurders en kopers is het niet gemakkelijk om een huis te kopen. De Duokoop-regeling biedt uitkomst. Op de Duokoop-regeling is het erfpacht van toepassing onder zeer gunstige voorwaarden. De voorwaarden vallen ruimschoots onder de "criteria" opgesteld door de "werkgroep" (werkgroep criteria financierbaarheid bestaande erfpachtcontracten).

Kwaliteit staat bij Duokoop hoog in het vaandel. Om er zeker van te zijn dat de Duokoop-regeling goed aan gebruikers wordt uitgelegd, stelt Duokoop eisen voor advisering op basis van de Duokoop-regeling. De adviseurs met wie Duokoop samenwerkt, hebben een Duokoop opleiding gevolgd. Duokoop heeft een Duokoop opleiding ontwikkeld. De erkend Duokoop-adviseur is certificaathouder en gerechtigd klanten te informeren op basis van de Duokoopregeling.

Heeft u behoefte om meer woningen te verkopen? Wilt u inzicht krijgen in de verkoopmethode van de Duokoop-regeling? Wilt u partner worden van Duokoop? Alleen een erkende Duokoop-adviseur heeft toegang tot het Duokoop Portaal en kan daarmee snel klanten adviseren over de te hanteren verkoopstrategie.

U kunt zich inschrijven via de website www.Duokoop.nl. U leert de algemene systematiek van de Duokoop-regeling, erfpacht in de praktijk en u wordt op de hoogte gebracht van de fiscaliteiten omtrent de verkoop van woningen op erfpacht. Tot slot komt ook de financiering van de Duokoop-regeling aan bod.

Grondwaarde en periodieke herziening daarvan (herijking)

Bij de vestiging van het erfpachtrecht wordt de grondwaarde bepaald. Deze grondwaarde blijft voor de canonberekening voor een periode van 30 jaar vast. Als in deze periode van dertig jaar de waarde van de grond stijgt of daalt heeft dat dus geen invloed op de canonberekening. Na een tijdvak van 30 jaar wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld voor een tijdvak van 30 jaar. De grondwaarde wordt dan vastgesteld op basis van het WOZ-percentage dat is vastgesteld bij aanvang van het erfpachtrecht vermenigvuldigd met de alsdan geldende WOZ-waarde. Indien de grondwaarde na 30 jaar volgens de prijsindex lager is dan de grondwaarde op basis van het WOZ percentage, dan wordt de grondwaarde bepaald volgens de prijsindex.

Voordelen van de Duokoop-regeling

- 1 Lagere koopprijs: omdat een koper met de Duokoop-regeling geen eigenaar wordt van de grond is de koopprijs van de woning lager dan wanneer er sprake is van eigendom inclusief de grond;
- 2 Lagere maandlasten: doordat het canontarief lager is dan de thans geldende hypothecaire lasten zijn de totale lasten lager dan bij volle eigendom van de woning.
- 3 Door de combinatie van de lagere koopsom van de woning en de lagere lasten kan een verkoper sneller de woning verkopen, immers de woningen die worden verkocht met de Duokoop-regeling zijn beter bereikbaar voor een zeer grote groep mensen.
- 4 Met de Duokoop-regeling kunt u op elk gewenst moment de grond kopen, u wordt dan eigenaar van het geheel. Dit kan voordelig zijn indien u meer gaat verdienen of indien u uw woning wenst te verkopen. In dat geval kunt u de keuze aan de volgende koper laten of deze de woning op volle eigendom of op erfpacht wenst te kopen.

Risico's van de Duokoop-regeling

- 1 De canon bestaat uit een vast deel en een variabel deel. Het variabele deel wordt jaarlijks aangepast aan de hand van de Nederlandse cijfers voor inflatie. Door deze aanpassing kan de canon jaarlijks hoger of lager worden.
- 2 Mogelijke beperking van de aftrekbaarheid van de canon. De huidige wetgeving voorziet in de aftrek van de hypotheekrente indien en voor zover het gaat om een eigen woning. Die aftrekbaarheid geldt ook voor de maandelijke canon. Indien de hypotheekrente aftrek in de toekomst wordt afgeschaft heeft dit waarschijnlijk ook de gevolgen voor de aftrekbaarheid van de canon.
- 3 U dient maandelijks canon te betalen. Indien u gedurende twee achtereenvolgende jaren de canon niet betaalt zal dit tot gevolg hebben dat het erfpachtrecht wordt beëindigd. U verliest daarmee uw woonrechten en kunt alleen nog aanspraak maken op een schadevergoeding.

De techniek van Duokoop

Voor Duokoop is er de website www.duokoop.nl, waarop de werking van de Duokoop-regeling wordt uitgelegd. In de site zit een link naar de website van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, waarmee door middel van een sneltoets kan worden berekend wat de maximale leencapaciteit is. Aan de hand van de waarde van de woning en de maximale leencapaciteit kan op de site berekend worden wat de maandlasten zijn van de woning indien deze met of zonder Duokoop wordt gekocht. De bezoeker van de site kan snel berekenen wat het effect van de Duokoop-regeling bij aankoop is.

Indien een koper vervolgens wil overgegaan tot aankoop van de woning met de Duokoop-regeling kan via de website een offerte worden opgevraagd. Hiervoor zal de daartoe geaccepteerde Duokoop-adviseur alle benodigde gegevens invoeren.

Duokoop beoordeelt de aanvraag op basis van de ingevoerde gegevens. Indien alle gegevens akkoord zijn ontvangt u een offerte, dan gaat de verkoopfase van start. De koopovereenkomst wordt opgesteld en ter ondertekening aangeboden. Na ondertekening is de verkoop gerealiseerd.



duokoop

Wilt u meer weten over
de diensten van Duokoop?

(085) 489 48 50
info@duokoop.nl
www.duokoop.nl

