



**“FINANCIEEL” NET
WAT MEER RUIMTE!**



**EEN ANDERE MANIER OM
JE DROOMWONING TE KOPEN**



Inleiding

Door gebruik te maken van Duokoop koop je alleen het huis en niet de grond. De grond wordt gekocht door het DNGB Fonds ('DNGB'). De woning en aankoopkosten betaal je met een hypotheek en eigen middelen.

Voor het gebruik van de grond betaal je DNGB een maandelijkse vergoeding: de 'canon'. De canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Daarnaast betaal je rente en aflossing voor je hypotheek.

Met Duokoop zijn je maandlasten lager dan bij een traditionele aankoop. De besparing kan je bijvoorbeeld gebruiken voor sparen, leuke dingen doen of een meer passende woning te kopen. Je kan de grond op ieder moment erbij kopen, het mag maar het hoeft niet.

Een Duokoop contract sluit je waarschijnlijk af voor een langere periode. Je gaat een langdurige financiële verplichting aan. Het is belangrijk dat je een goed beeld hebt van de financiële gevolgen en de voor- en nadelen van Duokoop. Daarom kan je Duokoop alleen afsluiten via een financieel adviseur die is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In deze brochure leggen we je uit hoe Duokoop werkt. Deze brochure is geen advies. De genoemde bedragen en kosten zijn slechts voorbeelden. Je kan hier geen rechten aan ontlenen.

Heb je interesse om een woning te kopen met Duokoop? Neem dan contact op met een financieel adviseur bij jou in de buurt.

Voor meer info over duokoop

<https://duokoop.nl>

Wat is Duokoop?

Duokoop is een koopoplossing dat je de mogelijkheid biedt om alleen de woning en niet de grond te kopen. De grond wordt gekocht door DNGB voor de getaxeerde grondwaarde. De rest van de koopsom en aankoopkosten betaal je met een hypotheek en eigen middelen.

Voor het gebruik van de grond betaal je een maandelijkse vergoeding. Daarnaast betaal je rente en aflossing voor je hypotheek lening.

Je hebt dezelfde gebruiks rechten en plichten als dat je de woning met grond had gekocht. Je bent o.a. verantwoordelijk voor onderhoud, verzekeringen en gemeentelijke heffingen.



Je kan de grond op ieder moment erbij kopen, het mag maar het hoeft niet. Ook kan je de woning later gewoon verkopen, dit kan met of zonder Duokoop.

Als je de grond koopt, reken je af met DNGB. Je betaalt dan minimaal de grondwaarde die DNGB heeft betaald.

Is de waarde van de grond gestegen? Dan betaal je aan DNGB ook de waardestijging van de grond. De waardestijging van de woning is uiteraard geheel voor jou.

ELKE WONING OF APPARTEMENT KAN JE KOPEN MET DUOKOOP

Hoe koop ik met Duokoop?

- Zoek en vind een woning
- Bereik overeenstemming met verkoper over de koopsom
- Maak een afspraak met een financieel adviseur
- Je adviseur kan een aanvraag voor Duokoop indienen bij DNGB

Maak een afspraak met een financieel adviseur bekend met Duokoop bij jou in de buurt, hij zal je verder helpen om je droomhuis te kopen met Duokoop.



Voordelen van Duokoop

- Voor grondgebonden woningen en appartementen
- Voor nieuwbouw- en bestaandebouw woningen
- Lagere maandlasten
- Grotere koopcapaciteit
- Transparante voorwaarden
- Verantwoorde en betaalbare maandlasten
- Mogelijkheid om de grond erbij te kopen als je dat wilt, maar het hoeft niet

Heb je Vragen?

Bel of stuur ons een e-mail

085 - 489 4851 / info@duokoop.nl





Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

Een onafhankelijk taxateur die je zelf mag kiezen bepaalt de waarde van de grond onder de woning. DNGB koopt de grond voor de getaxeerde grondwaarde.

Het taxatierapport moeten worden gecontroleerd door het Woning Waarde instituut (NWWI).

Hierdoor krijgen geldverstrekkers, het fonds en jij een heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxatie die inzicht geeft in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen.

Inmiddels zijn er ruim 4.600 Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) bij het NWWI aangesloten, zodat er altijd wel een bij jou in de buurt is.

Kijk voor meer informatie op: <https://site.nwwi.nl>

VOORBEELD:

Bij marktwaarde woning inclusief grond van €300.000 en waarde opstal van €200.000 (herbouwkosten) is de grondwaarde gelijk aan €100.000

Marktwaarde
woning
(incl. grond)
= **€300.000**



Waarde opstal
= **€200.000**

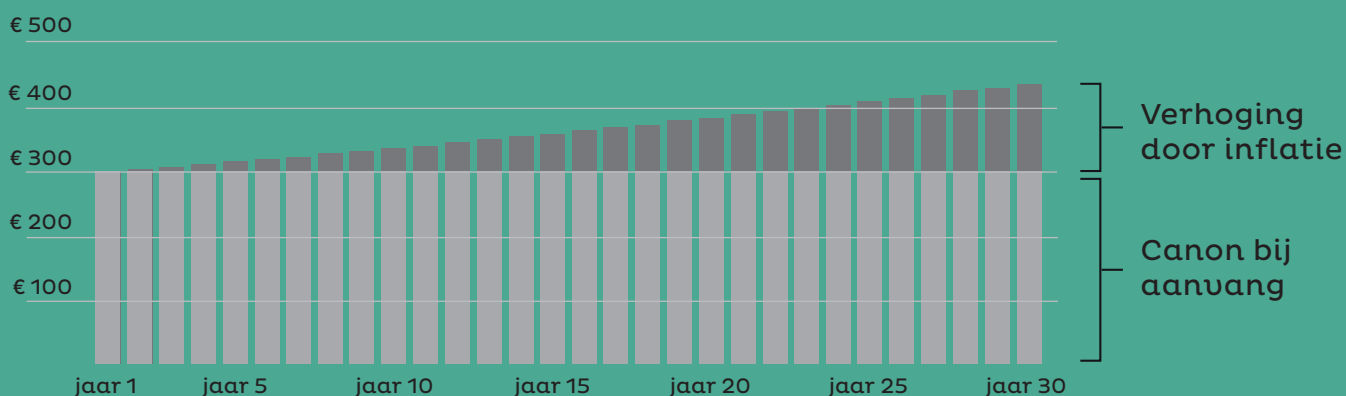
Grondwaarde
= **€100.000**

Marktwaarde
woning
(incl. grond)
= **€300.000**

Vergoeding voor het gebruik van de grond (canon)

Voor het gebruik van de grond betaal je maandelijks een vergoeding aan DNGB. Deze maandelijks vergoeding noemen we canon. De canon wordt bij aanvang van het Duokoop contract vastgesteld en jaarlijks verhoogd met de inflatie. Inflatie betekent dat de waarde van het geld daalt door het stijgen van de prijzen. De inflatiecorrectie op de canon wordt vastgesteld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) net zo als bij huur. De canon wordt nooit verlaagd.

Voorbeeld: ontwikkeling canon



Het voorbeeld hierboven laat het canonverloop zien voor een periode van 30 jaar. Het voorbeeld is gebaseerd op een maandelijks canon van € 300 (€ 3.600 per jaar) en een inflatie van 1,3%. In werkelijkheid zal de inflatie niet ieder jaar hetzelfde zijn.

Waarschijnlijk wordt je (basis) inkomen jaarlijks gecorrigeerd voor inflatie waardoor je maandlasten ten opzichte van je inkomen gelijk blijft. Maar als je inkomen niet wordt gecorrigeerd voor inflatie, stijgt je canon sneller dan je inkomen. Het deel van je inkomen dat je dan aan woonlasten kwijt zal dan stijgen.



JE DUOKOO

Kooprecht van de grond

Met Duokoop heb je altijd het recht om de grond te kopen van DNGB. De koopsom die je betaalt is gelijk aan een vast percentage van de marktwaarde van de woning inclusief de grond. Het percentage wordt bij aanvang vastgesteld en noemt men 'Grondquote'. De Grondquote is gelijk aan de verhouding van de grondwaarde en de totale marktwaarde van de woning inclusief grond. Als je de grond wilt kopen doet DNGB je een voorstel. De marktwaarde van de woning inclusief grond wordt door DNGB bepaald op basis van de Prijsindex Bestaande Woningen van het Kadaster. Ben je het niet eens met de waarde? Dan bepaalt een onafhankelijk taxateur de marktwaarde van de woning inclusief grond.

BEREKENING GRONDWAARDE BIJ TERUGKOOP

MARKTWAARDE VAN DE WONING INCLUSIEF DE GROND

X

OORSPRONKELIJKE GRONDQUOTE

MET EEN MINIMUM VAN DE GRONDWAARDE DIE DOOR HET DNGB FONDS IS BETAALD

P RECHTEN

Verkooprecht

Je hebt bij Duokoop altijd het recht om de woning te verkopen. Je hebt hier geen toestemming voor nodig. Als je de woning gaat verkopen kan dat met of zonder Duokoop. Verkoop inclusief grond:

Je koopt de grond terug van het DNGB. Vervolgens verkoop je de woning (inclusief grond) aan de koper. Via de notaris ontvangt DNGB de nieuwe grondwaarde en jij ontvangt de rest. De koper heeft er dus geen last van dat je de woning hebt gekocht met Duokoop.

Verkoop met Duokoop: Je verkoopt de woning met het Duokoopcontract, DNGB verandert de naam van de Duokoop klant .

VOORBEELD: WAARDE WONING BIJ AANVANG : € 300K

STEL: VERANDERING IN MARKTWAARDE VAN JE WONING NA 20 JAAR

	+ 50%	+30%	+10%	0%	-10%	-30%	-50%
MARKTWAARDE WONING INCL. GROND	€ 450K	€ 390K	€ 330K	€ 300K	€ 270K	€ 210K	€ 150K
DUOKOOP							
WAARDE WONING	€ 300K	€ 250K	€ 220K	€ 200K	€ 170K	€ 110K	€ 50K
WAARDE GROND	€ 150K	€ 130K	€ 110K	€ 100K	€ 100K	€ 100K	€ 100K

ALLE BEDRAGEN X 1.000

Inkomenstoets

Nadat de grondwaarde is vastgesteld, beoordeelt DNGB of je inkomen hoog genoeg is om de canon in combinatie met de rente en aflossing voor de hypotheek te betalen. DNGB gebruikt voor de inkomenstoets criteria die zijn gebaseerd op de maximale woonlasten tabellen van het NIBUD (nationaal instituut voor budget voorlichting). Met Duokoop weet je hierdoor zeker dat je woonlasten bij je inkomen past. Je leent nooit teveel en naast de woonlasten heb je genoeg geld over voor andere zaken. Met Duokoop ben je zeker van verantwoord en betaalbaar wonen.

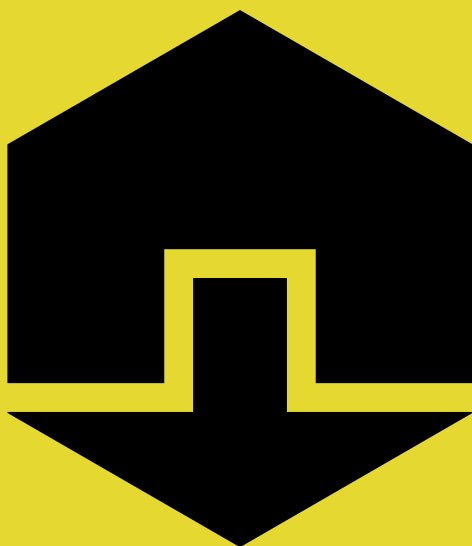
Samenvatting

Als je koopt met Duokoop moet je rekening houden met het volgende:

- Alleen mogelijk bij eigen bewoning
- Alleen in combinatie met een NHG hypotheek
- De canon is aftrekbaar voor de IB
- De canon wordt jaarlijks aangepast voor inflatie
- Je bent geen eigenaar van de grond, de waardeinstijging op de grond is voor DNGB
- Als je de grond koopt, reken je af met DNGB
- Je hebt een grotere koopcapaciteit
- Onderhoud en investeringen in de woning betaal je zelf
- Duokoop kan je alleen aanvragen via een erkend hypotheekadviseur
- DNGB volgt de normen van NIBUD en NHG voor het toetsen van een aanvraag
- Verduurzamingsmaatregelen kan je meefinancieren tot 106% van de woningwaarde
- Met Duokoop ben je zeker van betaalbare woonlasten
- Als je niet wilt, hoef je nooit de grond te kopen
- Je mag de woning verkopen met het duokoop-contract of met de grond, net wat de koper wilt







*Met Duokoop financieel
net wat meer ruimte*
