

# Bijsluiter Koop Goedkoop

## Koop Goedkoop

### Maakt een eigen woning betaalbaar!

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 grond niet, deze wordt in erfpacht uitgegeven. De grond blijft in eigendom van de woningcorporatie. Omdat u de grond wel gebruikt maar geen eigenaar bent, betaalt u een maandelijkse vergoeding. Deze vergoeding wordt canon genoemd.

Op deze canon geeft de woningcorporatie u 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. Na tien jaar betaalt u het volledige bedrag.

Koop Goedkoop wordt uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht. Dit betekent dat, zelfs als u de hypotheek voor de woning hebt afgelost bij de bank, u nog steeds verplicht bent canon te betalen aan de woningcorporatie.

### Wat zijn de kenmerken van Koop Goedkoop?

- Koop Goedkoop wordt uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht. Dit betekent dat u nooit verplicht kan worden om de grond te kopen zolang u in de woning woont.
- 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, bijvoorbeeld om op te bouwen.
- U dient een Koop Goedkoopwoning zelf te bewonen.
- Een Koop Goedkoopwoning is fiscaal aantrekkelijk. Zowel de rentelasten voor de hypotheek als de vergoeding die u betaalt voor de grond (canon) zijn fiscaal aftrekbaar.
- De canon die u betaalt voor het gebruik van de grond stijgt ieder jaar met tien procent. Na tien jaar betaalt u het volledige bedrag. Daarnaast wordt de canon ieder jaar geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Dit cijfer wordt ieder jaar gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk jaar informeert de woningcorporatie u over het indexcijfer en de vergoeding die u moet betalen.
- De woningcorporatie heeft het eerste recht op terugkoop, maar is dit niet verplicht. Als u wilt verkopen biedt u de woning eerst te koop aan bij de woningcorporatie. Wil de woningcorporatie uw woning terugkopen, dan betaalt zij de reële marktprijs.
- U verkoopt de Koop Goedkoopwoning met het bestaande erfpachtcontract. U verkoopt alleen de woning. De grond blijft in erfpacht. Een waardevermeerdering, door bijvoorbeeld een verbouwing van uw woning, komt geheel ten gunste van u. De volgende koper profiteert net als u van de korting op de canon<sup>1</sup>. De eventuele winst is voor u. U profiteert daardoor zelf van de aangebrachte verbeteringen en eventuele waardestijging.
- Op het moment dat u de Koop Goedkoop woning verkoopt, wordt de canon aangepast. De grondwaarde is vastgesteld bij de eerste uitgifte in erfpacht, deze grondwaarde wijzigt niet. De canon wordt hierover berekend naar het rentepercentage over een Nederlandse staatsobligatie 10 jaar vast + 2,5%. De canon kan hierdoor zowel hoger als lager worden.
- De woning wordt zonder de grond verkocht. De grond wordt in eeuwigdurend recht van erfpacht uitgegeven. Het is afhankelijk van uw woningcorporatie of u de grond tussentijds kan aankopen. Daarmee eindigt de erfpacht en verwerft u het 'vol eigendom' van de woning met grond. Vraag naar de mogelijkheden hiervoor bij uw woningcorporatie.

1. 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.

## Rekenvoorbeelden

Hieronder treft u een rekenvoorbeeld aan voor aankoop en (door)verkoop van een Koop Goedkoop woning.

### Aankoop van een woning met Koop Goedkoop

De koopsom voor een Koop Goedkoop woning bedraagt de waarde van de opstal (woning zelf) zonder de grond. Deze waarde wordt aan de hand van een gevalideerd taxatierapport vastgesteld door een taxateur.

Taxatiewaarde totaal	€ 260.000
Koopsom opstal	€ 200.000,-
Grondwaarde	€ 60.000,-
Kosten Koper	€ 10.800,-
Erfpachtcanon	€ 175,- per maand (o.b.v. 3,5% canonpercentage)
Koopprijs k.k.	€ 210.800,-

Bij de berekening van de Kosten Koper is rekening gehouden met overdrachtsbelasting (2%, berekend over de koopsom en over 50% van de waarde van de grond – deze is niet van toepassing als er startersvrijstelling van toepassing is), kosten van de leveringsakte en hypotheekakte, kosten Nationale Hypotheekgarantie, inschrijving Kadaster, gevalideerd taxatierapport en advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

De canon die u betaalt voor het gebruik van de grond stijgt ieder jaar met tien procent. Na tien jaar betaalt u het volledige bedrag. Daarnaast wordt de canon ieder jaar geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Dit cijfer wordt ieder jaar gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk jaar informeert de woningcorporatie u over het indexcijfer en de vergoeding die u moet betalen.

In onderstaande tabel geven wij u een indicatief beeld van het verloop van de canon en het bedrag dat gedurende 11 jaar per maand betaald moet worden. De canon bij aanvang recht van erfpacht bedraagt in dit voorbeeld € 175,- per maand.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11
CPI*		2,9%	0,9%	1,0%	0,0%	1,1%	1,7%	2,7%	1,6%	2,0%	8,6%
Canon**	€ 175	€ 181	€ 182	€ 184	€ 184	€ 186	€ 189	€ 194	€ 197	€ 201	€ 219
Korting	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
Te betalen per maand**	€ 0	€ 18	€ 37	€ 56	€ 74	€ 93	€ 114	€ 136	€ 158	€ 181	€ 219

\*de percentages zijn gebaseerd op de inflatiecijfers van de afgelopen 10 jaar (peildatum 2022).

\*\*voor de leesbaarheid zijn deze bedragen afgerond op hele euro's naar boven.

Naast de maandelijkse hypotheeklasten en kosten voor de canon dient u als koper rekening te houden met servicekosten (VvE), Onroerende Zaak Belasting (OZB), rioolrecht, waterschapslasten, verzekeringen en onderhoudskosten.

### (Door)verkoop van een woning met Koop Goedkoop

Verkoopt u de woning, dan biedt u deze als eerste aan de woningcorporatie aan. Wil zij de woning terugkopen, dan betaalt zij u de reële marktwaarde. Op basis van een gevalideerde drie-partijen taxatie<sup>2</sup> wordt de marktwaarde (en daarmee de terugkoopprijs) bepaald. De kosten voor deze gevalideerde taxatie worden in dit geval gedeeld door de verkoper en de woningcorporatie.

Koopt de woningcorporatie 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 waardestijging is voor u, er is geen winstverdeling. U profiteert dus optimaal van de waardeontwikkeling van uw woning.

In onderstaand rekenvoorbeeld is opgenomen wat er gebeurt bij een gelijkblijvende waarde, waardestijging en waardedaling van een woning die gekocht is voor een koopsom van € 200.000,-

2. Een gevalideerd taxatierapport wordt opgemaakt door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Wonen en voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur' van het NRVT en niet is betrokken bij de totstandkoming van de koop/terugkoop overeenkomst, financiering of betrokken zijn geweest bij de transactie als de woning in de afgelopen twee jaar is verkocht. De taxateur maakt gebruik van het meest recente model *Taxatierapport woonruimte*, dat is opgesteld onder auspiciën van het NRVT. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

## Rekenvoorbeelden

### Koop Goedkoop rekenvoorbeeld **geen** waardeontwikkeling

Koopsom opstal bij aankoop € 200.000  
Grondwaarde € 60.000

Marktwaarde bij verkoop € 200.000

**U ontvangt € 200.000**

De waarde van de grond wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze niet wordt (door)verkocht maar in eigendom blijft van de woningcorporatie.

### Koop Goedkoop rekenvoorbeeld **waardestijging 20%**

Koopsom opstal bij aankoop € 200.000  
Grondwaarde € 60.000

Marktwaarde bij verkoop € 240.000

**U ontvangt € 240.000**

De waarde van de grond wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze niet wordt (door)verkocht maar in eigendom blijft van de woningcorporatie.

### Koop Goedkoop rekenvoorbeeld **waardedaling 20%**

Koopsom opstal bij aankoop € 200.000  
Grondwaarde € 60.000

Marktwaarde bij verkoop € 160.000

**U ontvangt € 160.000**

De waarde van de grond wordt buiten beschouwing gelaten omdat deze niet wordt (door)verkocht maar in eigendom blijft van de woningcorporatie.

Zoals in de rekenvoorbeelden te zien is, is de waardestijging of -daling voor u, er vindt geen winstdeling plaats of deling in de kosten van het verlies. De erfpachtcanon wordt bij elke doorverkoop opnieuw berekend. De grondwaarde blijft gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte van de erfpacht. In het rekenvoorbeeld € 60.000,-.

De canon bij doorverkoop wordt berekend op basis van het rentepercentage over een Nederlandse staatsobligatie 10 jaar vast + 2,5%. Deze rente fluctueert per dag en wordt inzichtelijk gemaakt op de volgende website: [www.dsta.nl/actueel/statistieken/rentereeksen-nederlandse-staatsobligaties](http://www.dsta.nl/actueel/statistieken/rentereeksen-nederlandse-staatsobligaties) (Documenten: Rentereeksen Nederlandse staatsobligaties vanaf 2010/tabblad jaar dat van toepassing is/laatst gepubliceerde datum van de maand/maturity year = jaartal 10 jaar later/in de kolom mid yield staat het rentepercentage. Hier komt 2,5% bovenop). Het moment waarop dit percentage wordt 'vastgezet' is op de datum waarop de woning aan de woningcorporatie wordt aangeboden voor terugkoop.

Voor akkoord koper(s):

d.d.