



Een eigen huis nu ook voor jou betaalbaar!

Vind je droomhuis  
bij Wonen Wateringen...

# Je koopt de woning en huurt de grond

Starters en jonge huishoudens hebben het moeilijk op de Westlandse woningmarkt. Er komen maar mondjesmaat huurwoningen leeg, waardoor de wachtlijsten soms enorm lang zijn. Een koopwoning is echter voor een steeds groter wordende groep onbetaalbaar. Voor al die mensen is de Koop Goedkoopwoning misschien een goed alternatief.

Wonen Wateringen introduceert de Koop Goedkoopwoning in het Westland.

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 20 tot 25 procent lager is dan die van een 'normale' koopwoning. Je koopt de woning en je huurt de grond.

Regelmatig biedt Wonen Wateringen eengezinswoningen (z.g.a.n.) in Oranjewijk (Wateringen) te koop aan. Door Koop-Goedkoop zijn deze woningen met verkoopprijzen van circa € 150.000 k.k. ook voor jou betaalbaar.

Meer weten? Kijk dan op [www.wonenwateringen.nl](http://www.wonenwateringen.nl).

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 koop je alleen de woning en huur je de grond. Het prettige is dat je 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 je een hypotheek moet afsluiten zo'n 20 tot 25 procent lager dan bij een normale koopwoning. Je hebt dus een lagere lening van de bank nodig, waardoor je deze ook eenvoudiger kunt afsluiten, ook als je 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 je het perspectief hebt in de toekomst meer aan wonen te kunnen besteden.

De huur die je voor de grond betaalt, is laag. Voor de grondhuur betaal je 5 procent per jaar over de waarde van de grond. De waarde van de grond is gelijk aan de korting die je hebt ontvangen op de koopprijs (ongeveer 20 tot 25 procent). De waarde van de grond wordt ieder jaar gecorrigeerd met het inflatiecijfer.

Het aantrekkelijke van Koop Goedkoop is bovendien dat je in de eerste jaren niet de volledige huur van de grond betaalt. In het eerste jaar wordt een flinke korting verleend waardoor het bedrag dat je aan grondhuur betaalt laag begint. Vervolgens groeit dat bedrag ieder jaar met 10% totdat je na verloop van tijd de volledige grondhuur betaalt. Dan krijg je ook de mogelijkheden om de huurbetaling 'voor altijd' af te kopen.

Het kortingspercentage in het eerste jaar wordt bepaald aan de hand van je mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypotheek. Uitgangspunt daarvoor zijn de normen van Nationale Hypotheek Garantie. Koop Goedkoop is ook belastingtechnisch aantrekkelijk. Niet alleen de hypotheekrente, maar ook het bedrag dat je aan huur voor de grond betaalt, is fiscaal aftrekbaar.

Je koopt een Koop Goedkoopwoning bij Wonen Wateringen. De marktwaarde van deze woning is € 200.000,00 kosten koper. Omdat je de woning koopt met Koop Goedkoop koop je de woning en huur je de grond. Hierdoor is het aankoopbedrag van de woning niet € 200.000, maar € 150.000.

Dat betekent dat je niet een hypotheek voor € 200.000 nodig hebt maar voor slechts € 150.000 waardoor de maandelijks te betalen rente en aflossing eveneens lager is. Je betaalt daarnaast maandelijks grondhuur aan Wonen Wateringen. De volledige maandelijkse huur bedraagt € 210,00 (1/12 van 5 procent van € 50.000). In het jaar van aankoop krijg je op basis van je financiële mogelijkheden bijvoorbeeld 70% korting op de grondhuur. Je betaalt in dat eerste jaar dus € 63,00 per maand voor de grondhuur. Het tweede jaar betaal je 10 procent méér; dus € 84,00 per maand, het derde jaar 20 procent meer (€ 105,00) zodat je na een aantal jaren de volledige grondhuur betaalt. Deze kosten voor grondhuur zijn fiscaal aftrekbaar.

# Verkoop van de woning

Bij de Koop Goedkoopwoning van Wonen Wateringen heb je dezelfde rechten en plichten als ieder andere huiseigenaar.

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

Als je je Koop Goedkoopwoning wilt verkopen, heeft Wonen Wateringen het eerste recht op terugkoop van uw woning, maar is dit niet verplicht. Als wij je woning kopen, betalen wij gewoon de marktprijs. Het is dus niet zo dat wij een deel van de eventuele waardestijging ontvangen, je profiteert van de gehele waardeontwikkeling van je woning (de opstal).

Verder zijn er geen voorwaarden verbonden aan de verkoop van je woning. Als wij je woning niet terugkopen, kun je je Koop Goedkoopwoning aan iedere willekeurige koper doorverkopen.



# De voordelen van een Koop Goedkoopwoning op een rij

- Het financieringsbedrag van een Koop Goedkoopwoning is ongeveer 20 tot 25 procent lager dan van een koopwoning zonder deze regeling. Daarom kun je ook met een lager inkomen een hypotheek afsluiten en de woning kopen.
- Als eigenaar van een Koop Goedkoopwoning heb je dezelfde rechten als iedere andere eigenaar van een woning. Je mag je woning naar eigen wens aanpassen.

- Je kunt de Koop Goedkoopwoning aan iedere nieuwe koper vrij verkopen en profiteert geheel van de waardeontwikkeling van de woning. Wonen Wateringen 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 je als eigenaar van een Koop Goedkoopwoning meer gaat verdienen, heeft dit geen invloed op de grondhuur die je betaalt. Je blijft profiteren van de aantrekkelijke groeiregeling.



# Waar moet u verder rekening mee houden?

- Je bent geen eigenaar van de grond. Bij de verkoop van de woning profiteer je alleen van de waardestijging van de woning, niet van de waardestijging van de grond.
- De grond, die een waarde heeft ter grootte 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 heb je een aantal kostenposten die je met huren niet hebt. Deze kosten zijn bijvoorbeeld het onderhoud aan de woning, gemeentelijke belastingen en verzekeringen. Houdt rekening met een gemiddelde extra maandlast van ongeveer € 225,00 tot € 250,00.
- Na verloop van tijd betaal je 100 procent van de grondhuur. Het is mogelijk dat je maandlasten in dat jaar hoger worden dan wanneer je volledige eigenaar van de woning bent. Dit is afhankelijk van vele factoren, zoals de aflossingen die je doet, de rente en inflatie.

# Meer informatie

Hebt u nog vragen? Bel ons gerust.

Deze folder is bedoeld om u te informeren.

Aan de inhoud kunt u geen rechten ontlenen.



**Wonen Wateringen**

Dorpskade 25-27

Postbus 26, 2290 AA Wateringen

T (0174) 29 36 50

E [info@wonenwateringen.nl](mailto:info@wonenwateringen.nl)

W [www.wonenwateringen.nl](http://www.wonenwateringen.nl)