



DUOKOOP

Algemene Duokoopvoorwaarden 2023-1



**MET DUOKOOP IS HET
MOGELIJK**



Je droomwoning
sneller binnen bereik

Kopen met Duokoop

Met Duokoop zijn je maandlasten lager dan bij een traditionele aankoop. De besparing kan je bijvoorbeeld gebruiken voor sparen, leuke dingen doen of gebruiken om een meer passende woning te kopen.

Hoe kan dat? Door gebruik te maken van Duokoop, koop je samen met het Duokoopfonds een woning. Het gedeelte dat jij koopt (het Kopersdeel) betaal je met een hypotheek en eigen middelen. Het gedeelte dat je niet koopt (het Duokoopdeel) mag je gebruiken alsof je eigenaar bent.

Wat betaal je voor het gebruik van het deel dat je niet koopt? Voor het gebruik van het Duokoopdeel betaal je aan het Duokoopfonds een maandelijkse vergoeding. Deze vergoeding is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Daarnaast betaal je rente en aflossing voor je hypotheek voor het Kopersdeel dat jij koopt.

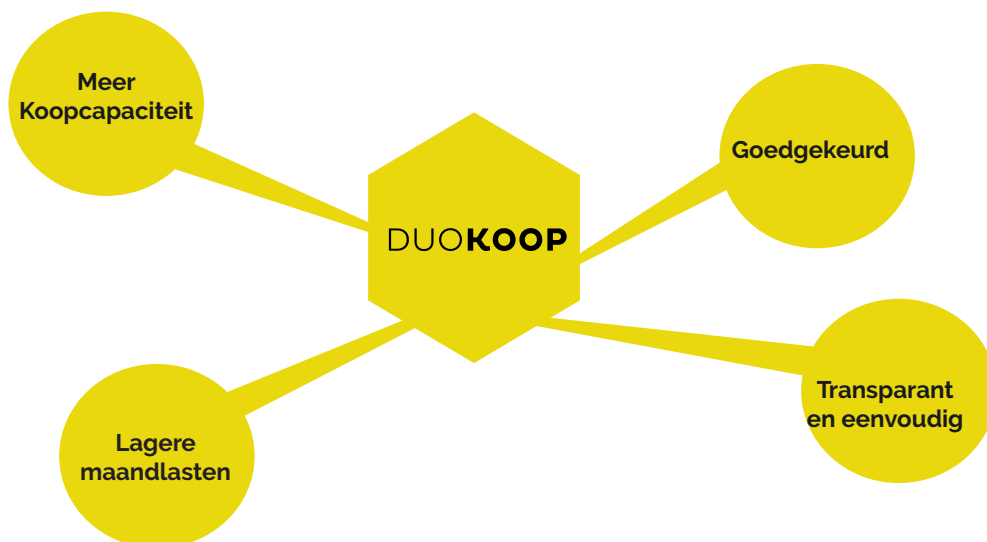
Is Duokoop voor mij de beste optie? Een Duokoop contract sluit je waarschijnlijk af voor een langere periode. Je gaat een langdurige financiële verplichting aan. Het is belangrijk dat je een goed beeld hebt van de

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).

Hoe werkt het? 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 ontleen.

Tot slot Je kan altijd een voorstel om het Duokoopdeel te kopen via je persoonlijke account op homdata.nl vragen. Het opvragen van een voorstel kost niets en mag je zo vaak doen als je wilt. Wil je meer informatie over Duokoop neem dan contact op met een Duokoop adviseur bij jou in de buurt, of kijk op onze website duokoop.nl

De informatie heeft betrekking op de Algemene Duokoopvoorwaarden 2023-1



Kenmerken van Duokoop



Algemeen

Duokoop is een koopoplossing waarmee je een gedeelte van de woning koopt.



Wie koopt het andere deel

Het andere deel wordt gekocht door het Duokoopfonds. Het geld komt van institutionele investeerders (banken, pensioenfondsen en verzekeraars en vermogende particulieren) of projectontwikkelaars.



Hoe groot is het Duokoopdeel

Het Duokoopdeel is nooit kleiner dan 5% en niet groter dan 40% van de waarde van de woning.



Maandelijkse vergoeding

Voor het gebruik van het Duokoopdeel betaal je een maandelijkse vergoeding aan het Duokoopfonds. Daarnaast betaal je aan je bank rente en aflossing voor je hypotheek lening voor het Kopersdeel dat jij koopt.



Duokoopdeel kopen

Je kan een voorstel voor het kopen van het

Duokoopdeel op ieder moment opvragen via je persoonlijke account op [homedata.nl](https://www.homedata.nl). Het opvragen van een voorstel kost geen geld en mag je zovaak als je wilt doen. Als je de mogelijkheid hebt om het Duokoopdeel te kopen, reken je af met het Fonds. Je betaalt een bedrag, waarbij het Duokoop-percentage wordt berekend over de marktwaarde van de woning op het moment dat van het kooprecht gebruik wordt gemaakt.



Waarom is Duokoop interessant?

Omdat je een gedeelte van de woning koopt en niet het geheel. Hierdoor heb je lagere maandlasten. Dit voordeel kan je gebruiken om een passende woning te kopen.



Wat gebeurt er bij waardeinstijging of -daling van de woning?

Een waardeinstijging of -daling heeft effect op de koopprijs van het Duokoopdeel. Op de vergoeding die je betaalt voor het gebruik van het Duokoopdeel heeft dit geen invloed.



Wat zijn mijn rechten en plichten?

Met Duokoop heb je dezelfde gebruiksrechten en plichten als wanneer je de woning alleen had gekocht. Je bent verantwoordelijk voor onderhoud, verzekeringen en gemeentelijke heffingen.

Elke woning of appartement kan je kopen met Duokoop

Hoe koop ik met Duokoop?

1. Zoek en vind een koopwoning
2. Bereik overeenstemming over de koopsom
3. Maak een afspraak met een financieel adviseur
4. Je adviseur kan een aanvraag indienen voor Duokoop

Maak een afspraak met een financieel adviseur bij jou in de buurt die bekend is met Duokoop. Je financieel adviseur kan je verder helpen om je droomhuis te kopen met Duokoop.



Meer financiële ruimte met Duokoop

Duokoopdeel

De marktwaarde van de woning wordt gesplitst in een Kopers- en Duokoopdeel. Het Duokoopdeel is een percentage van de marktwaarde van de woning. Het Duokoopdeel mag niet kleiner dan 5% en groter dan 40% van de waarde van de woning zijn op het moment dat de Duokoopcontract wordt gesloten.

Rekenvoorbeeld

Stel: getaxeerde marktwaarde woning (taxatie-rapport)	€ 300.000
Duokoopdeel (40%)	€ 120.000
Koopsom woning	€ 180.000

15% waardestijging, - daling

	<u>+15%</u>	<u>-15%</u>
Marktwaarde van de woning bij eerste verkoop	€ 300.000	€ 300.000
15% waardestijging of -daling	+ € 45.000	- € 45.000
Marktwaarde bij doorverkoop of kopen Duokoopdeel	€ 345.000	€ 255.000

Stel: Door jij hebt € 10.000 woningverbetering(en) aangebracht

Marktwaarde bij doorverkoop of kopen Duokoopdeel	€ 345.000	€ 255.000
Af: waarde aangebrachte woningverbetering(en)	- € 10.000	- € 10.000
Marktwaarde bij doorverkoop of kopen Duokoopdeel	€ 335.000	€ 245.000

Verdeling verkoopopbrengst

Duokoopfonds

Aandeel Duokoopfonds bij doorverkoop (40% van € 335.000 of € 245.000)	<u>€ 134.000</u>	<u>€ 98.000</u>
---	------------------	-----------------

Jouw aandeel

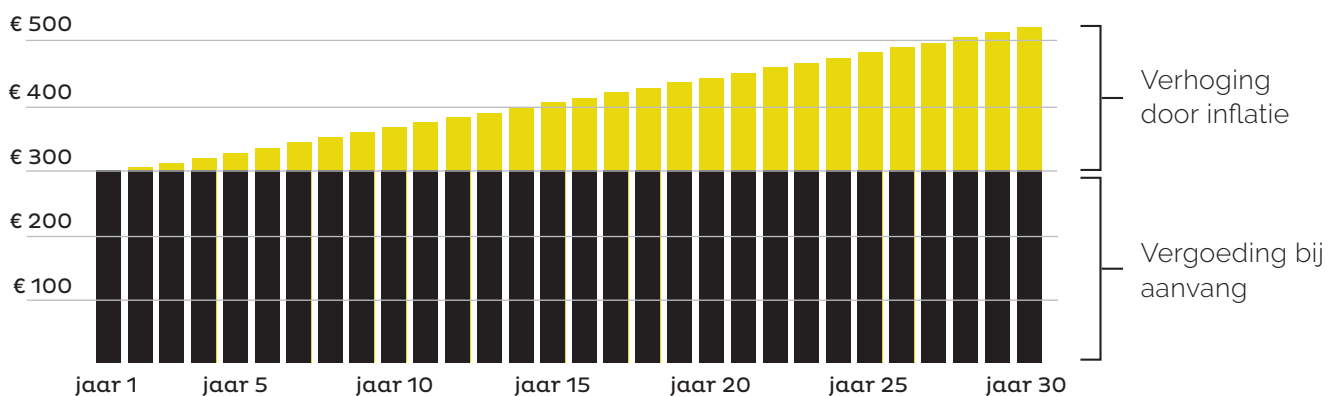
Jouw aandeel bij doorverkoop (60% van € 335.000 of € 245.000)	€ 201.000	€ 147.000
Bij: waarde aangebrachte woningverbetering(en)	€ 10.000	€ 10.000
Door jou te ontvangen	<u>€ 211.000</u>	<u>€ 157.000</u>

€ Vergoeding voor het gebruik van Duokoopdeel

Voor het gebruik van het Duokoopdeel betaal je maandelijks een vergoeding aan het Duokoopfonds. De vergoeding wordt bij aanvang van het Duokoopcontract vastgesteld. De vergoeding wordt jaarlijks per één januari aangepast aan de ontwikkeling van het algemene prijsniveau op basis van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De jaarlijkse aanpassing is vergelijkbaar met huur. De eerste aanpassing wordt gedaan nadat er een volledig kalenderjaar is verstreken. Bijvoorbeeld: als het contract op 1 februari 2023 wordt gesloten, wordt de vergoeding voor het eerst op 1 januari 2025 aangepast.

Wat betekent dit?

Dit betekent dat de vergoeding jaarlijks verandert. Dus je betaalt niet elke maand gedurende de gehele periode hetzelfde bedrag.



Het voorbeeld hierboven laat het verloop zien voor een periode van 30 jaar. Het voorbeeld is gebaseerd op een maandelijkse vergoeding van € 306 (€ 3,672 per jaar) en een inflatie van 2,0% per jaar. In werkelijkheid zal de inflatie niet ieder jaar hetzelfde zijn.

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

Koopoptie van het Duokoopdeel

Je kan een voorstel voor het kopen van het Duokoopdeel op ieder moment opvragen via je persoonlijke account op homedata.nl.

Situatie

Er zijn twee verschillende situaties. De eerste situatie is dat je in de woning blijft wonen en het Duokoopdeel in eigendom wilt verkrijgen. Via je persoonlijke account op homedata.nl kan je altijd een verzoek doen om het Duokoopdeel te kopen. De tweede situatie is dat je de woning verkoopt.

Je wilt het Duokoopdeel kopen en blijft wonen in de woning.

Via het klantportaal op homedata.nl vraag je een voorstel op. Bij de start van het contract heb je inloggegevens ontvangen. Ben de inloggegevens kwijt? Geen probleem via de inlogpagina van homedata.nl kan je nieuwe inloggegevens aanvragen.

Als je de mogelijkheid heb om het Duokoopdeel te kopen sturen we je een voorstel. Hierin is de koopsom voor het Duokoopdeel opgenomen. Als je ons voorstel accepteerd maken we de koopovereenkomst op. De koopovereenkomst is 3 maanden geldig, zodat je voldoende tijd hebt om de aankoop te financieren.

Heb je nu niet mogelijkheid om het Duokoopdeel te kopen of wil je nog geen gebruik maken van het voorstel, dan kan je op

een later moment opnieuw een voorstel vragen.

De aanvraag van een voorstel is gratis en je mag zovaak als je wilt een voorstel opvragen.

Tweede situatie: Je verkoopt je woning

Jij mag altijd je woning verkopen voor de prijs die jij wilt, zonder toestemming van DNGB of het Duokoopfonds.

Als de verkoopakte met de koper getekend is, moet je DNGB op de hoogte stellen wie de koper is. DNGB heeft dan documenten van de koper nodig om het Duokoopcontract op zijn of haar naam te veranderen.

Overname Duokoopcontract

Als je je woning verkoopt, gaat de optie om het Duokoopdeel te kopen over naar de koper. Het Duokoopercentage dat geldt voor jou gaat over naar de koper en zal vermeld worden in de eigendomsakte van de koper door de notaris.

Als je je woning verkoopt met verlies, ben jij verantwoordelijk voor dat verlies. Aan de andere kant, als je de woning met winst verkoopt, is die winst helemaal voor jou.

voorbeeld: waarde woning 1e verkoop : € 300k Duokoopdeel € 120.000
(Duokooppercentage 40%)

STEL: Verandering in marktwaarde van je woning na 20 jaar

	+ 15%	+10%	+5%	0%	-5%	-10%	-15%
Marktwaarde woning	€345k	€ 330k	€ 315k	€ 300k	€ 285k	€ 270k	€ 255k
Duokoop							
Duokoopdeel (40%)	€ 138k	€ 132k	€ 126K	€ 120K	€ 114k	€ 108k	€ 102k
Kopersdeel (60%)	€ 207k	€ 198k	€ 189k	€ 180k	€171k	€ 162k	€ 153k

Let op: Dit voorbeeld houdt geen rekening met de aankoopkosten van Duokoopfonds en eventuele belastingen en vergoeding. Ook is er bij de berekening geen rekening gehouden met eventuele investeringen die door de erfoprichter zijn gedaan.



Duokooprechten

Samenvatting

INKOMENSTOETSING

Nadat het Duokoopdeel is vastgesteld, zal DNGB namens het Duokoopfonds het aanvraagproces afronden. Hierbij beoordeelt DNGB of je voldoende inkomen hebt om de maandelijkse vergoeding en hypotheeklasten te betalen.

DNGB maakt hiervoor gebruik van de maximale woonlasten tabellen van het NIBUD (nationaal instituut voor budget voorlichting).

De hypotheekverstrekker zal ook jouw inkomen toetsen. Omdat Duokoop geen financiering is kijkt de toetsing op een aantal punten af van de toetsing voor de hypotheek.

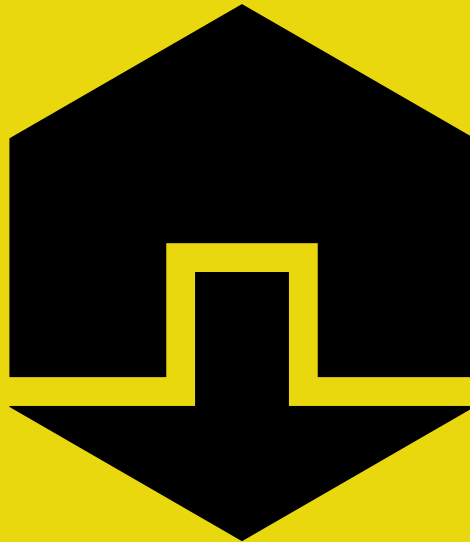
AANDACHTSPUNTEN

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

1. Alleen mogelijk bij eigen bewoning.
2. Je moet een maandelijkse vergoeding betalen voor het gebruik van het Duokoopdeel, ook na 30 jaar.
3. De maandelijkse vergoeding wordt jaarlijks aangepast voor inflatie (eerste jaar is een verlengd boekjaar).
4. Je bent geen eigenaar van het Duokoopdeel.
5. Als je het Duokoopdeel koopt, reken je af met het Duokoopfonds en hoef je geen maandelijkse vergoeding meer te betalen. Als je de aankoop van het Duokoopdeel financiert met een hypotheek, moet je wel aan de geldverstrekker rente en aflossing betalen.
6. Onderhoud en investeringen, belastingen en gemeentelijke heffingen betaal je zelf.
7. Duokoop kan je alleen aanvragen via een erkend hypotheekadviseur.
8. DNGB toetst op basis van NIBUD. Er zijn wel verschillen met een hypotheektoets.



OUR 1st
HOME



*Meer financiële ruimte
met Duokoop*

Duokoop is een koopconstructie van DNGB B.V.

DNGB B.V. - Landdrostdreef 124 - 1314 SK Almere - Tel. 085 - 489 4850 - email. info@dngb.nl

Doc id: bro.016 - Duokoop brochure r.1.18