

BIJZONDERPLAN *Adviseurs*



wel de woning (nog) niet de grond



met de Duokoop-regeling - duokoop

Met dit plan kunnen we onze woonwensen tóch realiseren!

www.bijzonderplan.nl



Eindelijk een oplossing

Heeft u een prachtig huis op het oog, maar krijgt u het kostenplaatje niet rond? U bent niet de enige die hinder ondervindt van de economische crisis en de lastige situatie op de woningmarkt.

Dan maar een paar jaar wachten? Niet echt een ideale oplossing, u wilt immers juist nú graag een huis kopen. Misschien kan de BijZonderPlan adviseur u helpen en er voor zorgen dat u op korte termijn én tegen lagere kosten uw droomhuis kunt aanschaffen.



In welke situaties?

Is een van de onderstaande uitspraken kenmerkend voor uw situatie? Dan biedt de BijZonderPlan adviseur u zeker mogelijkheden.

- ▼ 'Ons gezamenlijke **inkomen** is net niet hoog genoeg voor de hypotheek die we nodig hebben.'
- ▼ 'We kunnen het huis wel betalen, maar hebben dan geen geld meer voor de **verbouwing**.'
- ▼ 'Ik krijg de hypotheek wel rond, maar vind mijn **maandlasten** dan echt te hoog worden.'
- ▼ 'We willen op de langere termijn **lagere hypotheeklasten**. Dat willen we nu al regelen.'
- ▼ 'De **overwaarde** op ons huidige huis willen we niet in de nieuwe woning steken, maar gebruiken voor andere zaken.'
- ▼ 'Het huis dat we willen kopen is te duur om in aanmerking te komen voor de **Nationale Hypotheek Garantie** (NHG).'
- ▼ 'Onze huidige woning staat te koop. We willen potentiële kopers **iets extra's** bieden en voor een grotere doelgroep bereikbaar maken.'



1 Starters

U mist 8% tot 15% aan (gezaamenlijk) bruto jaar-inkomen om uw aankoop-begroting te kunnen financieren.



2 Gezinnen

U wordt beperkt door uw leencapaciteit om nu uw woongenot te vergroten. U heeft nu de behoefte en niet pas over 5 jaar.



3 Senioren

U wilt niet alle overwaarde opnieuw in "stenen" stoppen, maar gebruiken voor:

- pensioenaanvulling
- inkoop van zorg
- schenken met 'warme hand'
- vakanties
- tweede woning etc.



4 Eerst verkopen?

Pas ook de Duokoop-regeling toe op uw bestaande woning en biedt ook úw koper de keuze met of zonder het plan te kopen. Basis voor een snellere verkoop en doorstroom naar uw droom huis!



Zo werkt het

De aankoop van een woning wordt meestal gefinancierd door één bank middels een hypotheek. Met de Duokoop regeling doen we dit anders: we splitsen de financiering over twee partijen. Een hypotheekbank financiert de waarde van de woning (de stenen) en de grondbank financiert de waarde van de grond.

We koppelen de woningprijs dus los van de grondprijs. Over de waarde van de woning betaalt u hypotheekrente. Over de waarde van de grond betaalt u canon(rente). Uw financiële voordeel ontstaat doordat de canon(rente) gemiddeld lager is dan de hypotheekrente. Daarnaast kan de situatie ontstaan dat u extra rentekorting krijgt tot wel 0,8% én de veiligheid van Nationale Hypotheek Garantie.

Behoudt van 100% aftrekbare rente i.c.m. lagere aflossingsverplichting!

Vanaf 2013 kunt u bij een nieuw af te sluiten hypotheek alleen nog maar voor een annuïteiten- of lineaire hypotheek (100% aflossen) kiezen als u de rente-aftrek wilt behouden. Deze hypotheekvorm is echter duur en zal de leen-capaciteit nadelig beïnvloeden waardoor u uw droomwoning wellicht niet meer gefinancierd krijgt. Door te kopen met de Duokoop-regeling bieden wij u een oplossing om deze nadelige invloeden aanzienlijk te compenseren met behoudt van 100% renteaftrek. Uw woonwens wordt daardoor tóch realiseerbaar!

oud
Hypotheek vóór 2013
aflossen naar wens



aflossingsvrij | aflossen

huidig
Hypotheek per 1-1-2013
100% aflossingsplicht



Nieuw
Hypotheek anno NU!



aflossen
canonrente



De voordelen

Lagere maandlasten

De koopsom van het huis wordt lager. Dit ziet u gegarandeerd terug in de maandlasten.

Makkelijker een hypotheek

Dankzij de lagere koopsom heeft u 8% tot 15% minder aantoonbaar inkomen nodig om uw financiering rond te krijgen.

Toch Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De lagere koopsom kan ervoor zorgen dat u het huis nu wél met de Nationale Hypotheek Garantie kunt financieren, met alle financiële voordelen van dien. NHG beschermt u tegen de nadelige gevolgen van betalingsproblemen van tijdelijke of langdurige aard.

Geen financiële verrassingen!

De waarde van de grond waarover u canon(rente) betaalt blijft voor u gelijk. Er is geen sprake van jaarlijkse indexatie. U wordt dus niet geconfronteerd met almaar stijgende maandlasten zoals vele andere partijen deze eigenschap wel kennen.

U bouwt vermogen op

Met de Duokoop-regeling bent u geen eigenaar van de grond. Dat geeft u direct lastenvoordeel. Door dit jaarlijkse voordeel opzij te zetten, bouwt u vermogen op waar u leuke dingen mee kunt financieren en/of uw hypotheek versneld mee kunt aflossen.

Vrije beschikking over de overwaarde

Wilt u de overwaarde van uw huidige huis niet volledig in de nieuwe woning steken? Dat kan. Door de lagere aankoopssom houdt u geld over van de overwaarde. Dit kunt u besteden zoals u wenst.

Vragen?

We krijgen regelmatig vragen, een aantal beantwoorden we alvast graag voor u.

'Wat als ik de grond over een paar jaar terug wil kopen?'

Dat kan. Sterker nog: u heeft dagelijks de mogelijkheid om de grond terug te kopen. U koopt de grond dan terug tegen een percentage van de WOZ-waarde (zoals die is vastgelegd bij aanvang van de regeling). Geen boetes, geen gedoe: heel makkelijk.

'Wat als we over vijf jaar weer willen verhuizen?'

Als u uw woning nu zonder de grond aankoopt, kan een toekomstige koper deze woning ook weer van u kopen met of zonder grond. De koper zet de regeling voort óf leent meer bij de hypotheekbank en koopt de grond erbij.

Wat zijn de fiscale consequenties?

Fiscaal wordt de canon binnen de huidige fiscale wet- en regelgeving in beginsel gezien als aftrekbare kosten eigen woning en gelijk behandeld als hypotheeklasten verrekend in Box 1 en is dus aftrekbaar. Een belangrijke voorwaarde is dat u de woning zelf bewoont.

'Ik krijg mijn huidige woning niet verkocht... Wat kan ik nu doen?'

Zoals u nu de keuze krijgt geldt dat natuurlijk ook voor aspirant-kopers voor uw huidige woning. Wanneer u uw woning aanbiedt met deze aantrekkelijke financieringsmogelijkheid, zult u zien dat de interesse toeneemt. U vergroot de kans op een snelle verkoop.

Interesse?

Wilt u meer weten wat dit plan voor uw specifieke woonwens kan betekenen?

De BijZonderPlan adviseur gaat graag met u in gesprek over de mogelijkheden.

Bel ons voor een afspraak: **073 – 544 20 79** of mail ons op **info@bijzonderplan.nl**

Uw toekomstige of huidige woning (ver)kopen zonder de grond doet de BijZonderPlan adviseur met Duokoop welke de Duokoop-regeling en Nationale Grondbank NV faciliteert. De BijZonderPlan adviseurs van de Molenaers zijn gecertificeerd door Duokoop en gespecialiseerd in het begeleiden van kopen zonder grond.



Wijbosscheweg 12a
5482 EC Schijndel

T: 073 544 20 79
E: info@demolenaers.nl