



# DUOWONEN PRODUCTINFORMATIE

Verzilver de waarde van de grond  
onder uw woning.



# **INHOUDSOPGAVE**

|          |                                 |              |
|----------|---------------------------------|--------------|
| <b>1</b> | Inleiding                       | <b>P. 4</b>  |
| <b>2</b> | Wat is Duowonen?                | <b>P. 8</b>  |
| <b>3</b> | Terugkoop van grond             | <b>P. 16</b> |
| <b>4</b> | Hoe werkt duowonen juridisch?   | <b>P. 19</b> |
| <b>5</b> | Reken-voorbeelden               | <b>P. 21</b> |
| <b>6</b> | Meest gestelde vragen           | <b>P. 27</b> |
| <b>7</b> | Leeswijzer erfpacht voorwaarden | <b>P. 36</b> |

# 1



# INLEIDING

Met Duowonen verzilvert u de waarde van de grond onder uw woning en blijft u toch in de toekomst profiteren van een waardestijging van uw woning. U blijft in uw eigen woning wonen tegen een maandelijkse vergoeding. Het bedrag dat u met Duowonen verzilvert, is de grondwaarde.

Door gebruik te maken van Duowonen verzilvert u de grondwaarde. U ontvangt het bedrag in één keer. De maandelijkse vergoeding voor het gebruik van uw woning, betaalt u aan Goodlife. Goodlife is een handelsnaam van de Nederlandse verzekeraar SRLEV N.V.. DNGB B.V. (DNGB) verzorgt namens Goodlife onder andere offertes voor Duowonen, de bijbehorende overeenkomsten en administratie.

U kunt uw woning later nog steeds verkopen wanneer u dat zelf wilt. U betaalt dan aan Goodlife de verzilverde grondwaarde terug. Is uw woning in waarde gestegen? Dan betaalt u aan Goodlife ook de waardestijging van de grond. De waardestijging van de woning zelf (de opstal), is geheel voor u.

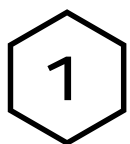
Een Duowonen contract sluit u waarschijnlijk af voor een lange periode. U gaat een langdurige financiële verplichting aan. Het is belangrijk dat u een goed beeld heeft van de financiële gevolgen en de voor- en nadelen van Duowonen. Vandaar dat u Duowonen alleen kunt afsluiten via financieel adviseurs die bekend zijn met Duowonen.

In deze brochure leggen we uit hoe Duowonen werkt. In economische zin verkoopt u de grond onder uw woning. In juridische zin is dit anders. Hoe het precies werkt, leggen we uit in hoofdstuk 4. Deze brochure is geen advies. De genoemde bedragen en kosten zijn slechts voorbeelden. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Deze brochure is nadrukkelijk geen uitnodiging om een Duowonen overeenkomst aan te gaan.

Heeft u interesse in Duowonen? Neem dan contact op met uw financieel adviseur die bekend is met Duowonen.



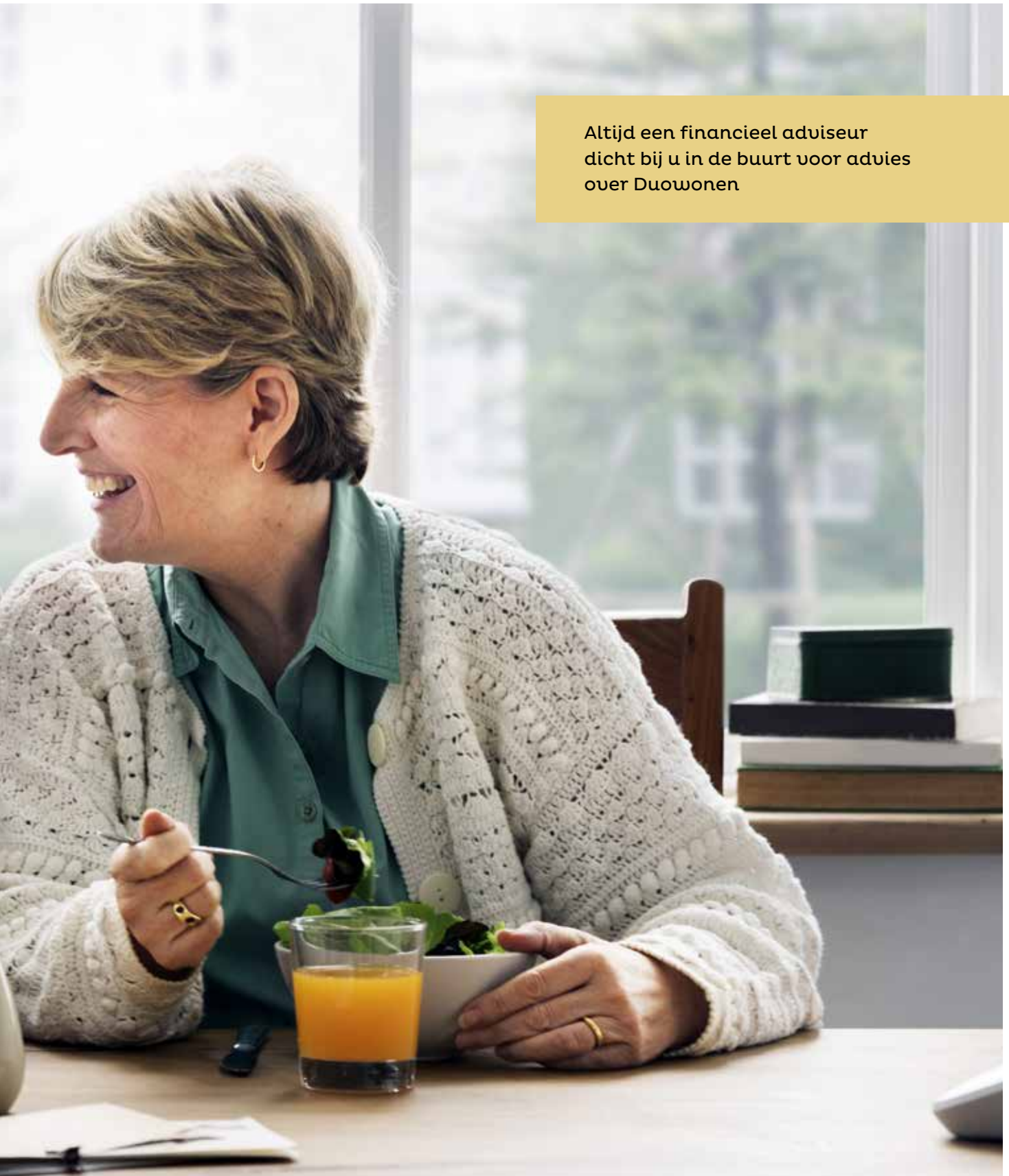
## PROCESSTAPPEN



Lees de product-informatie goed door en vraag om advies aan uw financieel adviseur



Teken het Duowonen verzilvervoorstel met de voorlopige taxatiewaarde



Altijd een financieel adviseur dicht bij u in de buurt voor advies over Duowonen

3

Na acceptatie van uw Duowonen verzilveraanvraag, wordt uw woning getaxeed

4

U ontvangt een Duowonen contract en gaat naar de notaris voor de levering

# 2

## WAT IS DUOWONEN?

Duowonen is een verzilverproduct van Goodlife en biedt u de mogelijkheid om een deel van de waarde van uw woning om te zetten in geld. U verkoopt de grond onder uw woning aan Goodlife tegen de grondwaarde. Dit geldbedrag ontvangt u in één keer. Voor het gebruik van grond betaalt u aan Goodlife een maandelijkse vergoeding (canon). U kunt gewoon in uw woning blijven wonen en toch een deel van de waarde van uw woning omzetten in geld.

Een onafhankelijke taxateur bepaalt de waarde van de grond onder uw woning. Goodlife koopt vervolgens de grond tegen de getaxeerde grondwaarde. U ontvangt dit bedrag in één keer. Heeft u nog een hypotheekschuld? Dan moet u deze eerst aflossen met het geldbedrag dat u van Goodlife ontvangt. Met de rest van het geld mag u doen wat u wilt.

Als Duowonen klant heeft u dezelfde plichten en gebruiksrechten alsof u de woning in volledig eigendom heeft. U bent verantwoordelijk voor bijvoorbeeld onderhoud, verzekeringen, gemeentelijke heffingen etc. en u kunt in uw woning blijven wonen. Ook kunt u uw woning later nog steeds verkopen wanneer u dat zelf wilt. U betaalt dan aan Goodlife de verzilverde grondwaarde terug. Is uw woning in waarde gestegen? Dan betaalt u aan Goodlife ook de waardestijging van de grond. De waardestijging van de woning zelf (de opstal), is geheel voor u.

Met Duowonen heeft u ook altijd het recht om uw grond terug te kopen. Net als bij verkoop van uw woning, betaalt u minimaal de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. Is de waarde van de grond onder uw woning in waarde gestegen? Dan betaalt u aan Goodlife ook de waardestijging van de grond.





**67%**

U heeft economisch belang bij de waardeontwikkeling van de opstal (woning op de grond)

**33%**

Goodlife heeft economisch belang bij de waardeontwikkeling van de grond

**Let op:** Het betreft een voorbeeld op basis van een grondwaarde van 33% van het geheel. Het percentage kan voor u anders zijn.



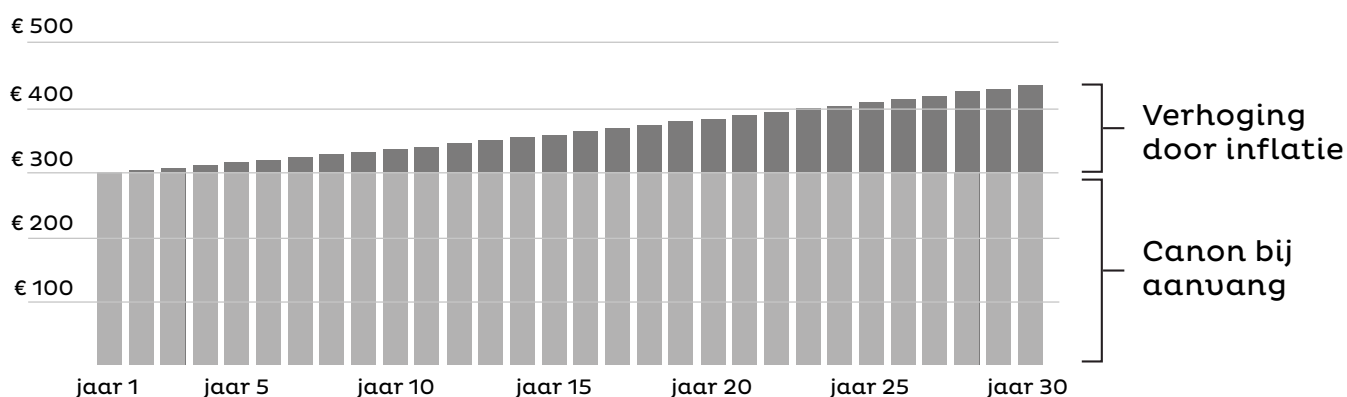
# VERGOEDING GEBRUIK GROND

Voor het gebruik van de grond betaalt u maandelijks een vergoeding aan Goodlife. Deze maandelijkse vergoeding noemen we canon. De canon wordt bij aanvang van het Duowonen 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 voor de canon wordt vastgesteld op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De canon wordt nooit verlaagd.

Het voorbeeld hieronder laat het maandelijkse canonverloop zien voor een periode van 30 jaar. Het voorbeeld is gebaseerd op een maandelijkse canon van €300 (€3.600 per jaar) en een jaarlijkse inflatie van 1.3%. In werkelijkheid zal de inflatie niet ieder jaar hetzelfde zijn.

Uw (basis) pensioeninkomen kan jaarlijks worden gecorrigeerd voor inflatie. Maar als dit niet gebeurt, stijgt uw canon sneller dan uw inkomen. Het deel van uw inkomen dat u aan woonlasten kwijt bent, stijgt dan.

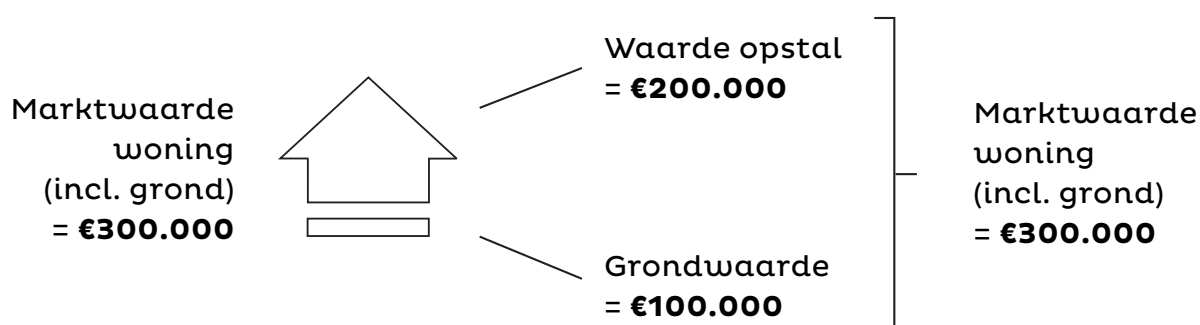
## VOORBEELD: ONTWIKKELING MAANDELIJKSE CANON



# BEPALING VAN GRONDWAARDE

Het geldbedrag dat u van Goodlife ontvangt na de verkoop van uw grond is afhankelijk van de getaxeerde waarde van uw grond. De grond wordt getaxeerd door een taxateur die u heeft gekozen. De taxateur is gecertificeerd en onafhankelijk van Goodlife en DNGB. De waarde van de grond wordt bepaald door de waarde van de opstal (de woning op de grond) af te trekken van de marktwaarde van de woning inclusief grond. De waarde van de opstal wordt bepaald op basis van de geschatte herbouwkosten. De herbouwkosten zijn de kosten voor de bouw van een vergelijkbare woning.

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



# INKOMENSTOETS

Nadat de grondwaarde is vastgesteld, beoordeelt DNGB of uw inkomen hoog genoeg is om de maandelijkse canon te betalen. DNGB gebruikt voor de inkomenstoets criteria die zijn gebaseerd op de maximale woonlasten tabellen van het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting).

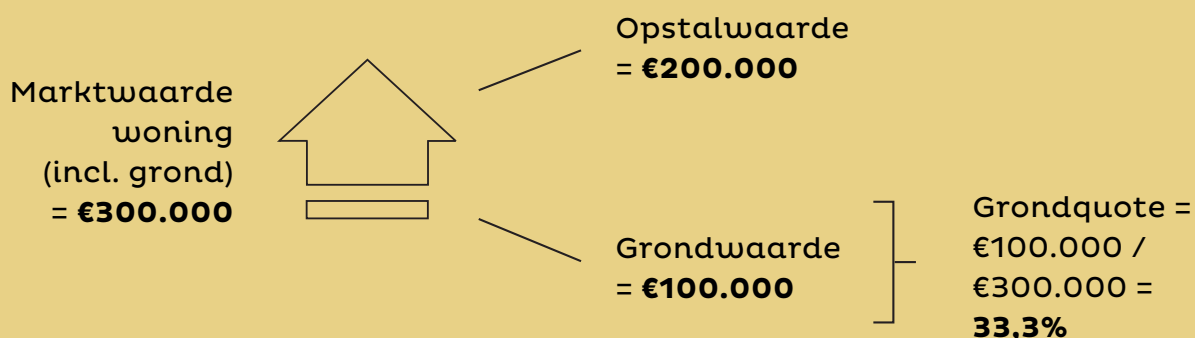
Als uw pensioeninkomen daalt, stijgt het deel van uw inkomen dat u aan woonlasten kwijt bent. Uw pensioeninkomen daalt bijvoorbeeld als uw partner komt te overlijden.



# TERUGKOOPRECHT

Met Duowonen heeft u altijd het recht om uw grond terug te kopen van Goodlife. Terugkoop kan bij Duowonen op basis van de vaste grondquote (een percentage) met een minimum van de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. De grondquote wordt berekend door de grondwaarde te delen door de marktwaarde van de woning inclusief grond. De grondwaarde en de marktwaarde van de woning inclusief grond worden bij aanvang van het Duowonen contract bepaald door een gecertificeerde en onafhankelijke taxateur. De marktwaarde van de woning inclusief grond bij uitoefening van het terugkooprecht wordt bepaald door DNGB op basis van de Prijsindex Bestaande Woningen van het kadaster. Bent u het niet eens met de waarde? Dan bepaalt een onafhankelijke taxateur de marktwaarde van de woning inclusief grond.

**VOORBEELD:** Bij een grondwaarde van €100.000 en een marktwaarde van de woning van €300.000 is de grondquote gelijk aan 33,3%.



## VERKOOPRECHT

U heeft altijd het recht om de woning te verkopen. U heeft geen toestemming nodig van Goodlife. Met het terugkooprecht koopt u de grond terug van Goodlife. Vervolgens verkoopt u de woning (inclusief grond) aan de koper. Bij de notaris wordt geregeld dat u de waarde van de woning (opstal) krijgt en Goodlife de waarde van de grond. De waarde van de grond is altijd minimaal het bedrag dat u van Goodlife heeft gekregen. De koper heeft er dus geen last van dat u via Duowonen uw grond heeft verkocht.

## HOOFDBEWONER

Duowonen vereist dat u of uw partner de hoofdbewoner blijft van de woning. Na overlijden van de langstlevende hoofdbewoner kunnen de erfgenamen ervoor kiezen het Duowonen contract over te nemen. Neemt een van uw kinderen het Duowonen contract over en wordt deze de nieuwe hoofdbewoner, dan blijft de canon gelijk. Bij overname van het Duowonen contract door erfgenamen die geen kinderen zijn, wordt de canon 24 maanden na overlijden van de langstlevende hoofdbewoner verhoogd. De verhoging is minimaal een verdubbeling van de canon op dat moment. De verhoging van de canon gaat ook na 24 maanden in als een van de kinderen het Duowonen contract overneemt maar geen hoofdbewoner wordt.

De erfgenamen kunnen verhoging van de canon altijd voorkomen door gebruik te maken van het terugkooprecht en verkooprecht.



# VOORDELEN

- U beschikt direct over een groot geldbedrag
- U blijft in uw woning wonen
- Eenvoudig af te sluiten
- Geen lening, u betaalt alleen een maandelijkse canon
- Geen herziening van de canon. Alleen jaarlijkse inflatiecorrectie
- Terugkooprecht
- U bent niet verplicht om uw grond terug te kopen
- U kunt uw woning altijd verkopen
- Na overlijden van de langstlevende hoofdbewoner 24 maanden de tijd om de woning te verkopen zonder dat de canon omhoog gaat
- Na overlijden kunnen uw kinderen het Duowonen contract overnemen en in het huis gaan wonen. Er is dan geen aanpassing van canon

# NADELEN

- Uw nalatenschap is kleiner
- U profiteert minder van een toekomstige waarde stijging van uw woning. De waarde stijging van de grond is namelijk voor Goodlife
- Uw woonlasten stijgen met de maandelijkse canon en de jaarlijkse inflatie correctie
- Koopt u de grond terug en is de marktwaarde van de woning gedaald? Dan moet u toch de grondwaarde terugbetalen die Goodlife aan u heeft betaald
- 24 maanden na het overlijden van de langstlevende hoofdbewoner wordt de canon minimaal verdubbeld. Met uitzondering van uw kinderen als zij hoofdbewoner worden.

# 3

## RECHT OP TERUGKOOP VAN GROND

Met Duowonen heeft u altijd het recht om de grond terug te kopen van Goodlife. Er is geen verplichting om dit te doen. De reden van terugkoop maakt niet uit. Bijvoorbeeld bij verkoop van de woning. Maar ook als u in de woning blijft wonen. Door de koop van de grond wordt u weer volledig eigenaar van de woning en de grond.

Bij gebruik van het terugkooprecht wordt de koopprijs berekend met de volgende formule.

### BEREKENING GRONDWAARDE BIJ TERUGKOOP

$$\text{Marktwaaarde van de woning inclusief de grond} \\ \times \\ \text{Oorspronkelijke grondquote}$$

(met een minimum van de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald)





## HIERBIJ EEN UITLEG VAN DE FORMULE

|   |   |
|---|---|
| Grondwaarde bij terugkoop               | <ul style="list-style-type: none"><li>De grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde van de woning inclusief de grond te vermenigvuldigen met de oorspronkelijke grondquote.</li></ul>  |
| Marktwaarde van de woning               | <ul style="list-style-type: none"><li>Als u de woning inclusief de grond in volledig eigendom heeft verkocht, dan is dit de marktwaarde.</li></ul> <p>Als er geen verkoopprijs beschikbaar is dan wordt de</p> <ul style="list-style-type: none"><li>marktwaarde van de woning inclusief de grond door Goodlife vastgesteld op basis van de prijzenindex van het kadaster (<a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>) en vermenigvuldigd met de grondquote.</li></ul> <p>Bent u het niet eens met de door Goodlife vastgestelde waarde? Dan wordt de waarde van de woning</p> <ul style="list-style-type: none"><li>bepaald door een gecertificeerde en onafhankelijke taxateur.</li></ul> |
| Grondquote                              | <ul style="list-style-type: none"><li>De grondquote wordt berekend door de grondwaarde te delen door de marktwaarde van de woning inclusief grond.</li><li>De grondwaarde en de marktwaarde van de woning inclusief grond worden bij aanvang van het Duowonen contract bepaald door een gecertificeerde en door u gekozen onafhankelijke taxateur.</li><li>Voorbeeld: bij een grondwaarde van €100.000 een marktwaarde van de woning inclusief grond van €300.000 is de grondquote gelijk aan 33,3%). De grondquote wordt bij aanvang vastgesteld en verandert niet meer.</li></ul>   |
| Minimum van oorspronkelijke grondwaarde | <ul style="list-style-type: none"><li>De grondwaarde bij terugkoop is minimaal gelijk aan de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald.</li></ul>  |

Aan een terugkoop zijn kosten voor u verbonden. Hieronder staat een overzicht van de kosten met toelichting.

## OVERZICHT OPBRENGST EN KOSTEN

### Afhandelingskosten

DNGB brengt kosten in rekening voor de afhandeling van een terugkoop. Deze kosten zijn op dit moment €363 (inclusief BTW). De geldende afhandelingskosten worden gepubliceerd op:  
[www.duowonen.nl/veelgestelde vragen](http://www.duowonen.nl/veelgestelde vragen)

### Notariskosten

De terugkoop vindt plaats bij een notaris. Voor het opstellen van documenten brengt de notaris kosten in rekening.

### Taxatiekosten

Dit zijn kosten voor de taxatie van de grond. Deze kosten zijn alleen nodig als u de door Goodlife voorgestelde terugkoopprijs niet accepteert en kiest voor een taxatie. De kosten voor een taxatie worden gedeeld door u en Goodlife. Als u de woning al heeft verkocht is er geen taxatie nodig.

### Overdrachtsbelasting

U moet overdrachtsbelasting betalen als u een onroerende zaak koopt. Op dit moment is het belastingtarief 2% over de koopsom. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de terugkoopprijs van de grond verminderd met 17 keer de jaarlijkse canon. Als u de grond terugkoopt omdat u de woning gaat verkopen, kan het zijn dat u minder hoeft te betalen. Wij raden u daarom aan om dit met een financieel adviseur of belastingadviseur te bespreken.



# 4

## HOE WERKT DUOWONEN JURIDISCH?

In deze brochure wordt gesproken over juridisch en economisch eigendom. Wat betekent dat precies?

In juridische zin verkoopt u uw gehele woning (inclusief de grond) aan Goodlife. Dit gaat via een contract en een leveringsakte bij de notaris. In het Duowonen contract staat ook dat u bij de verkoop een erfpachtrecht krijgt op uw woning. U houdt dus het recht om de woning inclusief de grond te blijven gebruiken. In het Kadaster wordt dan ingeschreven dat Goodlife het bloot eigendom van de woning heeft en dat u een eeuwigdurend recht van erfpacht heeft. Dat betekent dat u ten opzichte van eigenaar Goodlife het recht heeft om de woning en de grond te gebruiken tegen betaling van een canon. Door dit gebruiksrecht heeft Goodlife slechts het zogenoemde bloot eigendom van uw woning en de grond. Goodlife is eigenaar, maar mag de woning (inclusief de grond) niet zelf gebruiken.

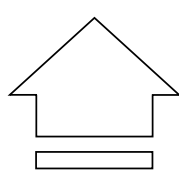
Daarnaast heeft u altijd het recht om de woning en de grond (bloot eigendom) van Goodlife terug te kopen tegen een vaste grondquote met een minimum van de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. Dit terugkooprecht is geregeld in het Duowonen contract en in de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen 2018-1. Ook mag u zelf op ieder gewenst moment uw woning te koop zetten.

Met economisch eigendom bedoelen we uw economische belang bij de waarde van de woning. Het economisch eigendom is het gevolg van afspraken tussen Goodlife en u over het erfpachtrecht en het terugkooprecht.

Kortom, u kunt uw woning inclusief de grond op ieder gewenst moment terugkopen voor het bedrag van de waarde van de grond. De waarde van de grond is minimaal het bedrag dat u van Goodlife bij de verkoop heeft gekregen. Is uw woning in waarde gestegen? Dan betaalt u aan Goodlife ook de waardestijging van de grond. De waardestijging van de woning (opstal) is voor u. Dat is uw economisch belang bij de woning.

## OVERZICHT JURIDISCH EIGENDOM

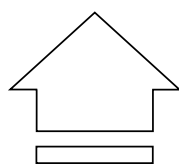
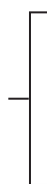
### ZONDER DUOWONEN



U bent 100% juridisch eigenaar van de woning (grond + opstal)

### MET DUOWONEN

Goodlife is juridisch eigenaar van de woning (grond + opstal)

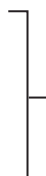
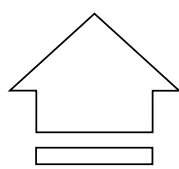


U bent juridisch eigenaar van een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd op de woning (grond + opstal)

Goodlife is 100% juridisch bloot eigenaar

## OVERZICHT ECONOMISCH BELANG

### ZONDER DUOWONEN

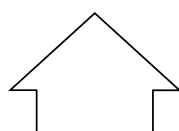
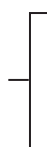


U heeft 100% economisch belang bij de waardeontwikkeling van de woning (grond + opstal)

### MET DUOWONEN

Circa 2/3e van de waarde van de woning

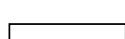
**67%**



U heeft economisch belang bij de waardeontwikkeling van de opstal (woning op de grond)

Circa 1/3e van de waarde van de woning (gelijk aan grondwaarde)

**33%**



Goodlife heeft economisch belang bij de waardeontwikkeling van de grond

**Let op:** Het betreft een voorbeeld op basis van een grondwaarde van 33% van het geheel. Het percentage kan voor u anders zijn.

# 5

## REKENVOOR- BEELDEN



### UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEREKENINGEN

Waarde woning\*  
**€300.000**

Canonpercentage (aanvraag)  
**3,60%**

Type woning  
**Tussenwoning**

Maandelijkse Canon (aanvang)  
**€300**

Bouwjaar  
**2011**

Toetsinkomen aanvrager(s)  
**€60.000**

Woonoppervlakte  
**180 M<sup>2</sup>**

Restant hypotheekschuld  
**€20.000**

Perceeloppervlakte  
**220 M<sup>2</sup>**

Grondwaarde\*  
**€100.000**

Grondquote  
**33.3% (€100.000/€300.000)**

*\* De waarde van de woning inclusief de grond wordt vastgesteld door een taxateur.*

# WAT LEVERT DUOWONEN MIJ OP?

In het voorbeeld verkoopt u door middel van Duowonen de grond onder uw woning aan Goodlife voor €100.000. Aan Duowonen zijn kosten verbonden die u zelf moet betalen. Deze kosten kunt u betalen met het geldbedrag dat u van Goodlife ontvangt. Heeft u nog een hypotheekschuld? Dan moet u deze aflossen. Over het restant van het geldbedrag heeft u vrije beschikking.

Hieronder staat een voorbeeldoverzicht van de kosten die u moet betalen. Sommige kosten hangen af van uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld de kosten van uw financieel adviseur. Bij deze kosten worden daarom geen bedragen genoemd. Uw financieel adviseur kan u goed adviseren over de kosten van Duowonen en kosten van aflossing van uw hypotheekschuld.

| OVERZICHT OPBRENGST & KOSTEN         | BEDRAG INCL. BTW | UITLEG   |
|--------------------------------------|------------------|--|
| Grondwaarde                          | € 100.000        | Geldbedrag dat u voor uw grond ontvangt                      |
| - Taxatiekosten                      | € - 550          | U betaalt de kosten van de taxatie                           |
| - Afhandelingskosten                 | € - 1.210        | Dit bedrag betaalt u aan DNGB (1,21% grondwaarde, incl. BTW) |
| - Notariskosten leveringsakte        | € - 450          | Indicatief: Kosten notaris voor de levering van de grond     |
| - Notariskosten overig               | *                | Bijvoorbeeld doorhalen van hypotheek en kadasterkosten       |
| - Advieskosten financieel adviseur   | *                | Afhankelijk van het type advies                              |
| <b>= Verkoopopbrengst na kosten</b>  | <b>€ 97.790</b>  | Let op: dit is een indicatie                                 |
| - Aflossing hypotheekschuld          | € - 20.000       | Heeft u nog hypotheekschuld? Dan moet u die aflossen         |
| - Boete aflossing hypotheekschuld    | *                | Het kan zijn dat u een boete moet betalen aan uw bank        |
| <b>= Vrij beschikbaar geldbedrag</b> | <b>€ 77.790</b>  |  |

**Let op:** dit is een indicatie. Niet alle kosten zijn meegenomen. Bijvoorbeeld advieskosten financieel adviseur. Taxatiekosten en notariskosten kunnen hoger/lager zijn dan dit voorbeeld.

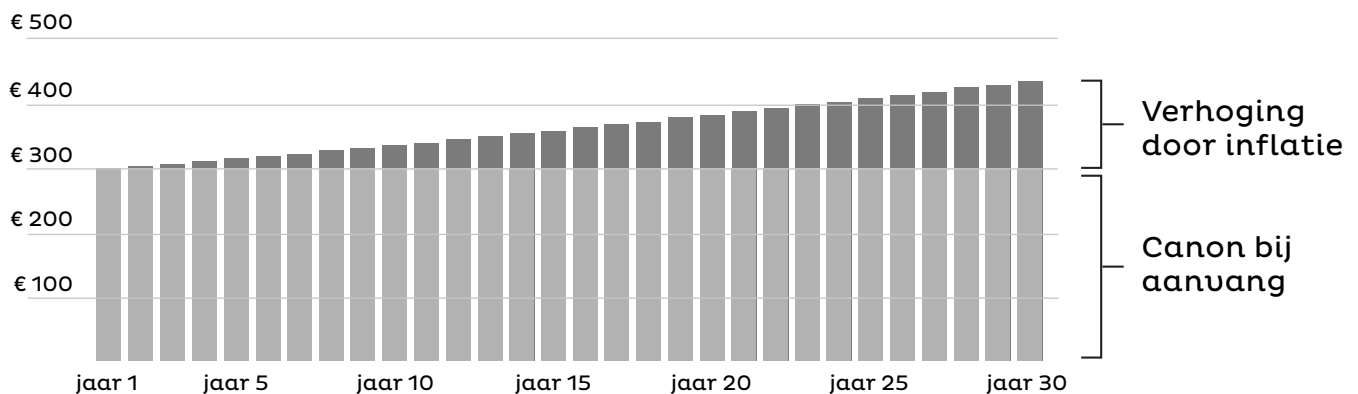


Het bedrag dat na betaling van de kosten en aflossing van de restant hypotheekschuld overblijft, is vrij besteedbaar. U bepaalt dus zelf waar u het geld aan uitgeeft.

## WAT ZIJN DE JAARLIJKSE KOSTEN?

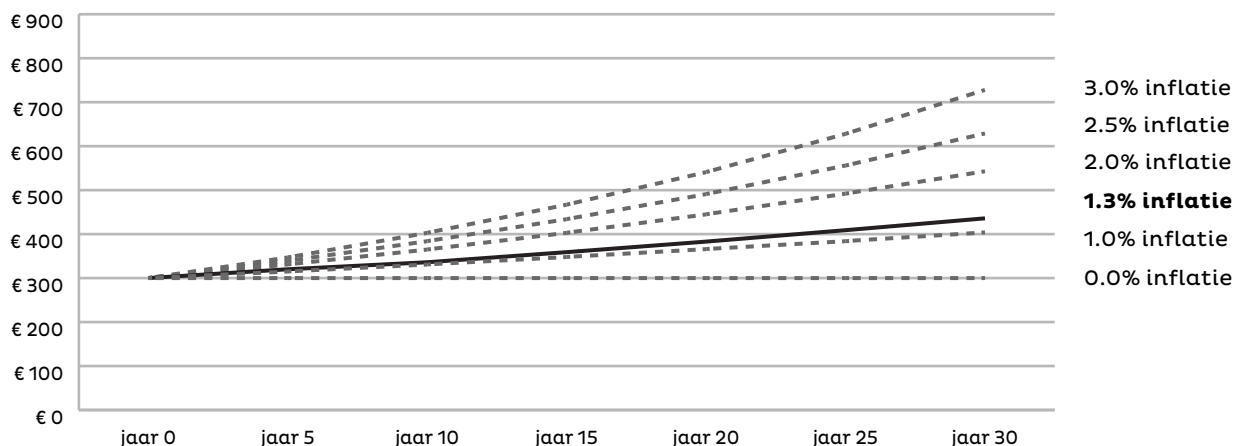
Voor het gebruik van de grond betaalt u maandelijks een vergoeding (canon) aan Goodlife. De canon wordt bij aanvang van het Duowonen contract vastgesteld en jaarlijks verhoogd met de inflatie. De verhoging vindt steeds plaats per 1 januari. De eerste verhoging vindt plaats na minimaal 12 maanden na afsluiting van het Duowonen contract. Bijvoorbeeld: als u in juni 2018 een Duowonen contract afsluit, is de eerste verhoging op 1 januari 2020. De canon wordt nooit verlaagd. Als u het geldbedrag gebruikt voor verbeteringen aan uw woning is het mogelijk dat de canon aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. Kijk op de website van de belastingdienst ([www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)) voor meer informatie. Wij raden u aan om dit ook met uw financieel adviseur te bespreken. Duowonen gebruikt de CPI-prijzenindex voor de hoogte van inflatie. In 2017 was de inflatie gelijk aan 1,3%. Op basis van 1,3% inflatie stijgt uw canon geleidelijk in de komende jaren. Hieronder ziet u het verloop bij een gelijkblijvende inflatie van 1,3% per jaar.

### VOORBEELD: Ontwikkeling maandelijkse canon



Toekomstige inflatie is lastig in te schatten en is afhankelijk van meerdere factoren. Daarom laten we u ook het verloop van de canon zien bij verschillende inflaties.

**VOORBEELD:** Verloop canon bij verschillende inflaties



Mogelijk wordt uw (pensioen) inkomen ook aangepast voor inflatie. Als uw inkomen ook stijgt met inflatie dan geeft u hetzelfde deel van uw inkomen uit aan canon.

| VOORBEELD                            | AANVANG DUOWONEN | STIJGING | NA 10 JAAR |
|--------------------------------------|------------------|----------|------------|
| Maandelijks canon                    | €300             | +14%     | €342       |
| Gezamenlijk inkomen per maand        | €5.000           | +14%     | €5.700     |
| Deel van inkomen gebruikt voor canon | 6.0%             | +0%      | 6.0%       |

Als uw (pensioen-) inkomen met minder stijgt dan inflatie dan geeft u een groter deel van uw inkomen uit aan canon.

| VOORBEELD                            | AANVANG DUOWONEN | STIJGING | NA 10 JAAR |
|--------------------------------------|------------------|----------|------------|
| Maandelijks canon                    | €300             | +14%     | €342       |
| Gezamenlijk inkomen per maand        | €5.000           | +5%      | €5.250     |
| Deel van inkomen gebruikt voor canon | 6.0%             | +8%      | 6.5%       |





# WAT GEBEURT ER BIJ TERUGKOOP?

Met Duowonen heeft u altijd het recht om de grond terug te kopen van Goodlife. Er is geen verplichting om dat te doen. De reden van terugkoop maakt niet uit. Door de koop van de grond wordt u weer volledig eigenaar van de woning inclusief de grond. U betaalt minimaal de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. Is de waarde van de grond onder uw woning in waarde gestegen? Dan betaalt u aan Goodlife ook de waardestijging van de grond.

Bij gebruik van het terugkooprecht wordt de koopprijs berekend met de volgende formule.

## BEREKENING GRONDWAARDE BIJ TERUGKOOP

$$\text{Marktwaarde van de woning inclusief de grond} \\ \times \\ \text{Oorspronkelijke grondquote}$$

(met een minimum van de grondwaarde die Good Life aan u heeft betaald)

Goodlife deelt op basis van de grondquote in de waardestijging van de woning op het moment dat de grond door u wordt teruggekocht.

Hieronder een voorbeeld van een terugkoop na 20 jaar waarbij u de grond kunt terugkopen voor €110.000.

### VOORBEELD: Grondwaarde bij terugkoop

|                    | AANVANG DUOWONEN | STIJGING    | NA 20 JAAR |
|--------------------|------------------|-------------|------------|
| Marktwaarde woning | €300.000         | +10%        | €330.000   |
| Grondquote         | 33,3%            | Ongewijzigd | 33,3%      |
| Grondwaarde        | €100.000         | +10%        | €110.000   |

U blijft profiteren van de waardestijging van uw woning (zonder grond)

### VOORBEELD: Waarde van uw woning (zonder grond)

|                       | AANVANG DUOWONEN | STIJGING | NA 20 JAAR |
|-----------------------|------------------|----------|------------|
| Marktwaarde woning    | €300.000         | +10%     | €330.000   |
| Grondwaarde           | €100.000         | +10%     | €110.000   |
| Waarde van uw woning* | €200.000         | +10%     | €220.000   |

\* Juridisch gezien bent u eigenaar van het erfpachtrecht

De ontwikkeling van huizenprijzen is lastig in te schatten. Deze ontwikkeling is afhankelijk van meerdere factoren. Het kan ook voorkomen dat huizenprijzen dalen. Bij een daling van de huizenprijzen kunt u de grond alleen terugkopen tegen de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. Het verlies dat u lijdt bij een dalende huizenmarkt is hetzelfde in vergelijking met de situatie zonder Duowonen.

Hieronder staat een overzicht met verschillende scenario's die de invloed van de ontwikkeling van de huizenprijzen op de terugkoop prijs na een periode van 20 jaar weergeven.

**VOORBEELD:** Verandering in marktwaarde van uw woning na 20 jaar

|  | +50%   | +30%   | +10%   | 0%     | -10%   | -30%   | -50%   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Marktwaarde woning inclusief grond</b><br>(bij aangaan Duowonen contract) | €300 k | €300 k | €300 k | €300 k | €300 k | €300 k | €300 k |
|  | ↓      | ↓      | ↓      | ↓      | ↓      | ↓      | ↓      |
| <b>Marktwaarde woning inclusief grond</b><br>(datum verkoop)                 | €450 k | €390 k | €330 k | €300 k | €270 k | €210 k | €150 k |
|  | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| <b>Grondwaarde</b><br>(datum verkoop)  | €150 k | €130 k | €110 k | €100 k | €100 k | €100 k | €100 k |
|  | =      | =      | =      | =      | =      | =      | =      |
| <b>Waarde woning zonder grond</b><br>(datum verkoop)*                        | €300 k | €260 k | €220 k | €200 k | €170 k | €110 k | €50 k  |

\*Dit is uw opbrengst bij verkoop van de woning



# 6

## MEEST GESTELDE VRAGEN

Welke partijen zijn verbonden aan Duowonen?

Goodlife is de koper van uw woning en de erfverpachter. Goodlife is een handelsnaam van SRLEV N.V., een Nederlandse verzekeraar. Voor het gebruik van de grond betaalt u canon aan Goodlife. Goodlife is uw contractpartij. DNGB B.V. is de uitvoerder van Duowonen. DNGB verzorgt namens Goodlife onder andere verzilvervoorstellen voor Duowonen, en de bijbehorende overeenkomsten en administratie.

Hoe wordt de waarde van de grond bepaald?

Om de marktwaarde en de grondwaarde objectief en onafhankelijk vast te stellen geeft u een taxatieopdracht aan een taxatiebedrijf. Het taxatiebedrijf heeft ten minste één taxateur die is ingeschreven in de kamer Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het taxatierapport wordt ter validatie aangeboden bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Het NWWI controleert de kwaliteit van het rapport en taxateur en zorgt voor de (digitale) verzending van het taxatierapport. De grondwaarde is afhankelijk van de aard en locatie van de woning. Deze waarde ligt meestal tussen de 25% en 50% van de totale waarde van de woning inclusief grond. De waarde van de grond kan dan ook alleen vastgesteld worden als ook de totale waarde van de woning inclusief grond wordt getaxeerd.

|   |  |
|---|--|
| <p>Wie betaalt de taxatiekosten?</p>                      | <p>U betaalt de taxatiekosten als u kiest voor Duowonen. Als de taxatie van de grond meer dan 10% afwijkt van de door DNGB afgegeven indicatieve grondwaarde, zijn de taxatiekosten voor DNGB. Besluit u ondanks de afwijkende getaxeerde waarde toch om een Duowonen contract af te sluiten, dan zijn de taxatiekosten alsnog voor uw rekening.</p>   |
| <p>Wordt de waarde van de grond herzien in de tijd?</p>   | <p>Nee. Dit is een belangrijk en positief verschil met vormen van (gemeentelijk) erfpacht die vaak wel herzieningsmomenten van de grondwaarde kennen. Dit is belangrijk omdat daarmee uw canon niet kan veranderen als gevolg van verandering in de grondwaarde.</p>   |
| <p>Wat is canon?</p>                                      | <p>Canon is de maandelijkse vergoeding die u als erfpachter betaalt aan de erfverpachter, Goodlife. Het canonbedrag is gelijk aan de grondwaarde van de woning vermenigvuldigd met het canonpercentage. De grondwaarde en het canonpercentage worden bij aanvang van het Duowonen contract bepaald. Het canonpercentage wordt mede bepaald door de kapitaalmarktrente, in het bijzonder de rente op Nederlandse staatsobligaties.</p>  |
| <p>Verandert de canon in de tijd?</p>                     | <p>Het canonbedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de consumentenprijsindex. Zolang u de woning als hoofdverblijf bewoont, is de inflatiecorrectie de enige aanpassing. Dit geldt ook als een van uw kinderen de woning betreft, na uw overlijden. Als anderen na uw overlijden erfpachter worden, wordt de dan geldende canon minimaal verdubbeld.</p>   |
| <p>Is de canon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting?</p> | <p>De maandelijkse canon is alleen aftrekbaar als u het geldbedrag dat u van Goodlife ontvangt na de verkoop van de woning gebruikt voor verbetering/aanpassing van uw woning. In alle andere gevallen is de canon niet aftrekbaar. Wanneer u slechts een deel van dit bedrag gebruikt voor een woningaanpassing, bijvoorbeeld 1/3, dan kunt u ook slechts 1/3 deel van de canon aftrekken voor de inkomstenbelasting. Wij raden u aan om een financieel adviseur te raadplegen voor uw specifieke situatie.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Kan de grond worden teruggekocht?</p>                             | <p>U heeft altijd het recht om de grond terug te kopen. De terugkoop is een recht, geen plicht. Het terugkooprecht is een kenmerk van Duowonen waarmee het zich positief onderscheidt van vele vormen van (gemeentelijk) erfpacht.</p>   |
| <p>Wat gebeurt er als ik kom te overlijden?</p>                      | <p>Als u komt te overlijden verandert er niets. Het Duowonen contract blijft onveranderd. Uw partner kan in de woning blijven wonen. U bent namelijk beide erfpachters onder het Duowonen contract. U moet er wel rekening mee houden dat bij uw overlijden het pensioeninkomen van uw partner vaak zal dalen. Dus ook al stijgt de canon niet, de woonlasten als deel van het inkomen stijgen wel. De inkomenstoets voorafgaand aan het afsluiten van het Duowonen contract houdt rekening met deze mogelijke inkomensdaling.</p> |
| <p>Wat gebeurt er als ik en mijn partner komen te overlijden?</p>    | <p>Het Duowonen contract blijft ongewijzigd tot 24 maanden na overlijden van de langstlevende erfpachter. Als een van uw kinderen de woning betreft, verandert er ook na 24 maanden niets. In alle andere gevallen zal na 24 maanden de canon minimaal verdubbeld worden.</p>  |
| <p>Kunnen mijn erfgenamen de woning verkopen na mijn overlijden?</p> | <p>Ja, u kunt de woning op elk gewenst moment verkopen. Dit geldt ook voor uw erfgenamen na uw overlijden. Uw erfgenamen hebben dan 24 maanden de tijd om dit te doen. Na 24 maanden heeft Goodlife het recht de canon minimaal te verdubbelen. Als een van uw kinderen de woning betreft, blijft de canon hetzelfde (behalve de jaarlijkse inflatiecorrectie).</p>  |
| <p>Wat gebeurt er als ik de woning wil verkopen?</p>                 | <p>U heeft altijd het recht om de woning te verkopen. Toestemming van DNGB is niet nodig. U zet de woning te koop via een makelaar. Nadat u de koopovereenkomst heeft getekend, koopt u de grond terug van Goodlife. De verkoop gaat in één transport bij de notaris. De koper maakt de verkoopprijs voor grond en woning over naar de notaris. De notaris betaalt Goodlife voor de grond en u ontvangt het resterende bedrag.</p>   |

Tegen welke waarde kan ik de grond terugkopen?

Duowonen werkt met een vaste grondquote voor de vaststelling van de grondwaarde bij terugkoop. Deze grondquote staat vast bij aanvang van het Duowonen contract. De grondquote is een percentage en wordt bij het afsluiten van het Duowonen contract berekend door de grondwaarde te delen door de marktwaarde van de woning inclusief grond. De erfpachter betaalt dan de vaste grondquote maal de getaxeerde marktwaarde van de woning en de grond bij terugkoop. Maar let op, de terugkooprijs kan nooit lager zijn dan het geldbedrag dat u van Goodlife heeft ontvangen. Dit betekent dat u altijd minimaal de oorspronkelijke grondwaarde betaalt bij terugkoop. In hoofdstuk 5 (rekenvoorbeelden) staat een aantal cijfermatige voorbeelden om dit verder duidelijk te maken.

Wat gebeurt er als mijn partner en ik gaan scheiden?

Als u gaat scheiden zijn er twee mogelijkheden:

**1. De woning wordt te koop gezet**

Bij verkoop van de woning gelden de standaard voorwaarden van Duowonen.

**2. Een van u koopt de ander uit en blijft in de woning**

Als één van u in de woning wil blijven wonen, dan wordt opnieuw een inkomenstoets gedaan. DNGB zal namens Goodlife kijken of het inkomen voldoende is om de canon te betalen. Als dit het geval is, dan wordt het Duowonen contract onder dezelfde voorwaarden voortgezet.

In geval van scheiding raden we u altijd aan om met een financieel adviseur te praten.

Wat gebeurt er als de Erfuerpachter failliet gaat?

Als Goodlife failliet gaat, heeft dit geen invloed op uw Duowonen contract. De voorwaarden van het contract blijven geldig en u moet canon blijven betalen. U kunt nog steeds de grond terugkopen en uw woning verkopen wanneer u dat wilt.

Wat gebeurt er als mijn huis afbrandt?

Als erfpachter heeft u een herbouwplicht als er grote schade ontstaat aan uw woning. De kosten van herbouw worden normaal gesproken vergoed uit uw opstalverzekering.

|   |  |
|---|--|
| <p>Mag ik mijn woning verhuren?</p>   | <p>Nee, de erfpachtvoorwaarden bepalen dat verhuur van de woning niet is toegestaan.</p>   |
| <p>Wat zijn mijn plichten als erfpachter?</p>   | <p>Als erfpachter heeft u vergelijkbare plichten als wanneer u de eigenaar van de woning, inclusief de grond zou zijn. U bent dus bijvoorbeeld verantwoordelijk voor betaling van onroerende zaak belasting, verzekeringen (zoals een opstalverzekering), etc. Ook moet u de woning en de grond eromheen zelf onderhouden.</p>   |
| <p>Ben ik verplicht een opstalverzekering af te sluiten?</p>                                | <p>Ja, een opstalverzekering is verplicht. Dit staat ook in de erfpachtvoorwaarden.</p>  |
| <p>Ben ik verplicht de grond te kopen in de toekomst?</p>                                   | <p>Nee, kopen is een recht, geen plicht.</p>   |
| <p>Zijn er beperkingen aan de besteding van het geldbedrag dat ik van Goodlife ontvang?</p> | <p>U bent verplicht met het geldbedrag eerst uw resterende hypothecaire lening af te lossen. Het restant kunt u vrij besteden. Als u nu geen hypothecaire lening heeft, is het beschikbare bedrag volledig vrij te besteden.</p>   |
| <p>Moet ik belasting betalen over het beschikbaar gekomen bedrag?</p>                       | <p>Of u belasting moet betalen en hoeveel hangt af van wat u met het ontvangen geldbedrag gaan doen. Wij raden u aan een financieel adviseur om advies te vragen of contact op te nemen met de belastingdienst. Goodlife betaalt de overdrachtsbelasting over de grondwaarde bij het afsluiten van een Duowonen contract. Bij terugkoop van de woning betaalt u de overdrachtsbelasting.</p> |
| <p>Moeten mijn kinderen meebeslissen over Duowonen?</p>                                     | <p>Nee, uiteraard beslist u zelf. Wel raden wij u aan om uw kinderen te informeren of bij uw keuze te betrekken. Met Duowonen zet u namelijk een deel van uw bezit om in geld. Wanneer u dit geld opmaakt, is de erfenis kleiner.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Toetst Duowonen mijn inkomen?</b></p>   | <p>Wij toetsen uw (pensioen-)inkomen. Dit doen we op basis van de maximale woonlasten criteria van het NI-BUD. Op deze manier krijgen wij een goede indicatie dat uw woonlasten in een gezonde verhouding staan tot uw beschikbare inkomen. Ook na eventueel overlijden van uw partner. Voor overige criteria verwijzen wij u naar uw financieel adviseur.</p>   |
| <p><b>Voor welk type woningen is Duowonen mogelijk?</b></p>                         | <p>Voor elk woonhuis en appartement die voldoet aan de criteria van Duowonen. Zo controleren wij bijvoorbeeld of uw grond niet vervuild is. Een woonboot wordt bijvoorbeeld niet geaccepteerd. Daarnaast mag bijvoorbeeld de grondwaarde nooit meer dan €500.000 bedragen. Ook is er een maximale grondquote (de verhouding grondwaarde / marktwaarde woning). Deze mag niet groter zijn dan 50%. Uw financieel adviseur kan u informeren over de overige criteria.</p>  |
| <p><b>Zijn er kosten verbonden aan het afsluiten van het Duowonen contract?</b></p> | <p>Ja, er zijn voor u kosten verbonden aan het afsluiten van het Duowonen contract.</p> <p>U betaalt de volgende kosten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. afhandelingskosten over de grondwaarde (1,21% inclusief BTW),</li> <li>2. taxatiekosten (incl. NWWI validatie),</li> <li>3. kosten notaris, en</li> <li>4. kosten financieel adviseur.</li> </ol> <p>Gedurende de looptijd van het Duowonen contract zijn er geen kosten en betaalt u alleen de maandelijkse canon. Alleen wanneer u in verzuim bent met betalen van de canon kunnen wij extra kosten in rekening brengen. Wanneer u de grond terugkoopt, brengt DNGB een vast bedrag aan afhandelingskosten in rekening (op dit moment €363 inclusief BTW). U bent bij terugkoop van de grond overdrachtsbelasting verschuldigd.</p> |
| <p><b>Kent Duowonen een leeftijdseis?</b></p>                                       | <p>Ja, u moet minimaal 57 jaar oud zijn voor Duowonen. Bij twee aanvragers wordt er, voor de minimum leeftijd, gekeken naar de aanvrager met het hoogste inkomen.</p>  |



Wie betaalt de overdrachtsbelasting?

Goodlife koopt de grond onder uw woning en betaalt overdrachtsbelasting over de grondwaarde. De overdrachtsbelasting is op dit moment 2%.

Koopt u in de toekomst de grond terug? Dan betaalt u de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de grondwaarde verminderd met 17 keer de jaarlijkse canon. Wij raden u altijd aan om naar de website van de belastingdienst ([www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)) te kijken en met een financieel adviseur te praten.

Koopt iemand anders in de toekomst uw woning inclusief de grond? Dan betaalt die koper de overdrachtsbelasting als u heeft afgesproken dat de aankoopkosten voor de koper zijn ("kosten koper").

Wat gebeurt er als ik de canon niet betaal?

U moet maandelijks canon betalen. Dit gaat via een automatische incasso. Bij langdurig verzuim start DNGB een incassoprocedure. DNGB mag beslag leggen op een deel van uw (pensioen)inkomen. Dat betekent dat een deel van uw inkomen rechtstreeks naar Goodlife gaat voor de betaling van uw achterstallige canon. Na 24 maanden betalingsachterstand heeft Goodlife op grond van de wet het recht uw woning (het erfpachtrecht) te verkopen via een openbare veiling. De niet-betaalde canon en de door Goodlife gemaakte kosten (incasso- en veilingkosten) worden afgetrokken van de opbrengst van de veiling. Het restant wordt aan u als voormalig erfpachter betaald. Dit heet een opzeggingsvergoeding.

**Let op:** Goodlife heeft het recht om bij de veiling van het erfpachtrecht de canon minimaal te verdubbelen. Daardoor zal de koopprijs op de veiling mogelijk lager zijn dan wanneer de canon niet zou zijn verhoogd. Dit heeft ook gevolgen voor de hoogte van de opzeggingsvergoeding die u van Goodlife ontvangt. Die wordt ook lager.

Kan ik de algemene voorwaarden van Duowonen inzien?

Bekijk de Algemene Erfpachtvoorwaarden op: [Duowonen.nl/erfpachtvoorwaarden](http://Duowonen.nl/erfpachtvoorwaarden). Bij de erfpachtvoorwaarden hoort een leeswijzer. Deze is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze brochure.

Waar kan ik met een klacht terecht?

DNGB streeft naar 100% klanttevredenheid. Als u onverhoopt toch niet tevreden bent over Duowonen of over onze dienstverlening, dan kunt u contact opnemen met DNGB.

Via [www.duowonen.nl](http://www.duowonen.nl) kunt u een digitaal klachtenformulier insturen. Wilt u direct contact opnemen? Dat kan via **085 489 4850** of [klachten@dngb.nl](mailto:klachten@dngb.nl).

Welke risico's loop ik met Duowonen?

We hebben hieronder de belangrijkste risico's op een rij gezet.

### **1. Inflatierisico**

Het canonbedrag wordt jaarlijks gecorrigeerd voor inflatie. Dit met een minimum van 0% per jaar. Uw pensioeninkomen wordt niet altijd (volledig) gecorrigeerd voor inflatie. Als uw pensioeninkomen niet wordt gecorrigeerd voor inflatie, stijgen uw woonlasten sneller dan uw inkomen. Uw woonlasten nemen dan een groter deel van uw inkomen in beslag. Hierdoor houdt u minder geld over voor andere zaken.

### **2. Daling van inkomen**

Uw inkomen kan onverwachts dalen. Dit kan bijvoorbeeld als gevolg van het overlijden van uw partner, werkloosheid of pensioenkorting. De woonlasten van Duowonen (canon betalingen) zullen niet dalen. Uw woonlasten nemen dan een groter deel van uw inkomen in beslag.

### **3. Risico waardedaling van uw woning**

De kans bestaat dat in de toekomst uw woning in waarde daalt. Wanneer u na een waardedaling besluit de grond terug te kopen van Goodlife, bedraagt de terugkoopprijs minimaal de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald bij het afsluiten van het Duowonen contract. Hierdoor houdt u minder over bij verkoop van de woning. Dit was overigens ook het geval geweest als u niet de grond aan Goodlife had verkocht. Anders gezegd, in beide situaties zijn de

gevolgen van een waardedaling gelijk. In hoofdstuk 5, is een aantal rekenvoorbeelden gepresenteerd om dit te verduidelijken.

#### 4. Risico's bij wanbetaling

Bij voortdurende wanbetaling start DNGB een incassoprocedure. DNGB mag beslag leggen op een deel van uw (pensioen)inkomen. Dat betekent dat een deel van uw inkomen rechtstreeks naar DNGB gaat voor de betaling van uw achterstallige canon. Wanneer u 24 maanden lang in verzuim bent, kan DNGB een executoriale veiling organiseren. Uw erfpachtrecht wordt dan openbaar geveild en u moet uw woning ontruimen. De opbrengst van de veiling van het erfpachtrecht is voor u. Dit heet een opzegvergoeding. Alle achterstallige canon, veilingkosten en boetes worden van deze opzegvergoeding afgetrokken. De koper van het erfpachtrecht wordt de nieuwe bewoner en gaat dan canon betalen aan Goodlife.

**Let op:** Goodlife heeft het recht om bij de veiling van het erfpachtrecht de canon minimaal te verdubbelen. Daardoor zal de koopprijs op de veiling mogelijk lager zijn dan wanneer de canon niet zou zijn verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de hoogte van de opzeggingsvergoeding die u van Goodlife ontvangt. Die wordt ook lager.

#### **Vervolg**

Welke risico's loop ik met Duowonen?

Valt Duowonen onder AFM-toezicht?

Het product Duowonen valt niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

Mijn vraag staat hier niet bij, wat moet ik doen?

Uw financieel adviseur kan u meer informatie verschaffen.

# 7

## LEESWIJZER ERFPACHT- VOORWAARDEN

Als u het product Duowonen afsluit, zijn de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen 2018-X van toepassing. Deze leeswijzer geeft een toelichting op de belangrijkste begrippen. Wij raden u aan om de erfpachtvoorwaarden in zijn geheel door te nemen.

|               |   |
|---------------|---|
| Erfpacht      | Duowonen is gebaseerd op een erfpachtrecht. Erfpacht is het recht om de woning inclusief de grond te gebruiken alsof u de woning en de grond in volledig eigendom heeft. Met Duowonen koopt Goodlife uw grond en uw woning. U heeft een erfpachtrecht en u blijft de woning en de grond gebruiken alsof het uw volledige eigendom is. |
| Erfpachter    | Dat bent u  |
| Erfuerpachter | Goodlife, een handelsnaam van de Nederlandse verzekeraar SRLEV N.V.   |
| Looptijd      | Uw recht van erfpacht is voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend). U kunt de woning op ieder gewenst moment weer terugkopen van Goodlife of uw woning inclusief de grond verkopen aan iemand anders.   |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <p>Registergoed</p> | <p>De woning inclusief de grond.</p>  |
| <p>Grondwaarde</p>  | <p>Grondwaarde is de waarde van de grond onder uw woning. De waarde van de grond wordt bepaald door de waarde van de opstal (woning) af te trekken van de marktwaarde van de woning inclusief grond. De waarde van de opstal wordt bepaald door de geschatte herbouwkosten. De herbouwkosten zijn de kosten voor de bouw van een vergelijkbare woning.</p> <p>Goodlife betaalt de grondwaarde aan u. Voordat u een Duowonen contract afsluit, wordt de grondwaarde vastgesteld door een gecertificeerde en door u gekozen onafhankelijke taxateur. De taxateur legt de grondwaarde vast in een NWWI gevalideerd taxatierapport. Als u gebruik maakt van uw terugkooprecht wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de grondquote. Dit geldt ook bij verkoop van de woning aan iemand anders.</p> |
| <p>Grondquote</p>   | <p>De grondquote is een percentage en wordt berekend door de grondwaarde te delen door de marktwaarde van de woning inclusief grond.</p> <p>Voorbeeld: bij een grondwaarde van €100.000 en een marktwaarde van de woning van €300.000 is de grondquote gelijk aan 33.3%.</p> <p>De grondquote is van belang bij uitoefening van uw terugkooprecht en bij verkoop.</p> <p>De grondwaarde en de marktwaarde van de woning inclusief grond worden bij aanvang van het Duowonen contract bepaald door een gecertificeerde en door u gekozen onafhankelijke taxateur. De marktwaarde van de woning inclusief grond bij uitoefening van uw terugkooprecht wordt bepaald door DNGB.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Canon</b></p>                                       | <p>De canon is een maandelijks vergoeding voor het erfpachtrecht. U bent canon verschuldigd aan Goodlife. Het jaarlijkse canonbedrag is gelijk aan de grondwaarde (zie uitleg grondwaarde hierboven) vermenigvuldigd met het canonpercentage. Het canonpercentage staat in het Duowonen verzilvervoorstel (de offerte) en de leveringsakte.</p>  |
| <p><b>Aanpassing canon</b></p>                            | <p>De canon wordt jaarlijks op 1 januari aangepast met de Consumentenprijsindex (CPI) met een minimum van 0%. De canon wordt dus nooit verlaagd. Deze indexatie is de enige verhoging die wordt toegepast.</p> <p>24 maanden na het overlijden van de langstlevende hoofdbewoner heeft Goodlife het recht om de canon te verhogen. De verhoging is minimaal een verdubbeling van de canon. Deze verhoging geldt niet als een van uw kinderen in uw woning gaat wonen.</p> <p>De canon wordt ook ten minste verdubbeld als u gedurende uw leven de woning niet meer gebruikt als hoofdverblijf.</p> |
| <p><b>Lasten en verplichtingen voor de erfpachter</b></p> | <p>U bent verplicht alle lasten, belastingen, reparatie- en onderhoudskosten van de woning zelf te betalen. Ook bent u verplicht de woning te verzekeren (opstalverzekering).</p>  |
| <p><b>Zelfbewoningsplicht</b></p>                         | <p>De bedoeling van Duowonen is dat u zelf in de woning blijft wonen. Doet u dat niet, dan wordt de canon minimaal verdubbeld. Na het overlijden van de langstlevende geldt de zelfbewoningsplicht voor het kind dat het Duowonen contract overneemt.</p>  |
| <p><b>Aflossingsplicht hypotheek</b></p>                  | <p>Heeft u nog een hypotheekschuld? Dan moet u deze aflossen met het geldbedrag dat u van Goodlife ontvangt. Over de rest kunt u vrij beschikken.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>Terugkooprecht</p>                       | <p>Met Duowonen heeft u altijd het recht om de woning terug te kopen van Goodlife. Terugkoop kan bij Duowonen op basis van een vaste grondquote (zie uitleg grondquote hierboven) met een minimum van de grondwaarde die Goodlife aan u heeft betaald. De grondquote wordt berekend door de grondwaarde te delen door de marktwaarde van de woning inclusief grond. In hoofdstuk 3 leest u hier meer over. In de erfpachtvoorwaarden wordt het terugkooprecht “Kooprecht Grond” genoemd.</p> <p>De koopprijs die u bij uitoefening van het terugkooprecht aan Goodlife betaalt, wordt in de erfpachtvoorwaarden “Koopprijs Kooprecht” genoemd.</p> |
| <p>Opzegging van het erfpachtrecht</p>      | <p>Goodlife mag als erfverpachter het erfpachtrecht alleen opzeggen als u meer dan 24 maanden de canon niet heeft betaald. Of als u in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een andere verplichting uit de erfpachtvoorwaarden. Bij opzegging ontvangt u als erfpachter een opzeggingsvergoeding van Goodlife.</p>  |
| <p>Registergoed</p>                         | <p>De woning inclusief de grond.</p>   |
| <p>Wijziging van de erfpachtvoorwaarden</p> | <p>De erfpachtvoorwaarden mogen niet zonder uw toestemming worden aangepast.</p>   |



# VERZILVER SNEL EN VEILIG DE GROND ONDER UW WONING

Ga voor meer informatie over Duowonen  
naar [www.Duowonen.nl](http://www.Duowonen.nl)

Duowonen is een geregistreerd merk van **DNGB**