

MAATSCHAPPELIJK GEBONDEN EIGENDOM

Korting

Wanneer je een woning koopt met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) krijg je korting op marktwaarde van de woning. Deze korting bedraagt voor de woningen op Sancta Monica 22%, 25% of 26,5% en is door Woonwijze vastgelegd. Voor een woning van € 200.000,- betaal je bij een korting van 25% dus € 150.000,-. Wanneer je de woning over een aantal jaren wilt verkopen, wordt de gekregen korting verrekend met Woonwijze.

Terugkoopplicht

Als je de woning op termijn wilt verkopen, koopt Woonwijze deze altijd voor de marktwaarde. Er wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om te bepalen wat de waarde van de woning op dat moment is en voor dat bedrag koopt Woonwijze de woning binnen 3 maanden van je terug. Je hoeft dus niet bang te zijn dat je de woning niet kunt verkopen als de koopmarkt tegenzit.

Waardedeling

Een van de voorwaarden van MGE is dat de waardeverandering van de woning op het moment van terugkoop door Woonwijze wordt gedeeld tussen de jou en Woonwijze. Hoe groot het deel is dat jij krijgt en dat Woonwijze krijgt is afhankelijk van de korting. Het aandeel dat Woonwijze krijgt is 1,5 keer het kortingspercentage. Bij een korting van 25% krijgt Woonwijze 37,5% van de waardeverandering. Jij krijgt in dit voorbeeld dus 62,5% van de waardeverandering van de woning bij de verkoop aan Woonwijze.

Eigen investering

Als je zelf investeert in de woning kan de woning meer waard worden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een luxe keuken of badkamer. Bij verkoop aan Woonwijze wordt de waarde van de investering door een onafhankelijk?! taxateur apart vastgesteld. De waarde van de eigen investering wordt voor 100% aan jou vergoed. Je investering hoeft je dus niet te delen met Woonwijze.

Erfpacht

Om zeker te weten dat de voorwaarden van MGE bij terugkoop worden nagekomen, wordt de woning in erfpacht uitgegeven. Bij Sancta Monica worden de woningen eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat je zo lang als je wilt de woning als jouw eigendom kunt beschouwen. Woonwijze heeft geen recht om eenzijdig de woning op te eisen of andere wijzigingen door te voeren. De vergoeding voor het erfpachtrecht wordt in een keer afgekocht en is gelijk aan de waarde van de woning minus korting. Eeuwigdurende erfpacht, die in een keer afgekocht wordt, is dus vrijwel gelijk aan volledig eigendom.

Voor wie?

Bij MGE wordt geen onderscheid gemaakt tussen mensen met verschillende inkomens of leeftijds categorieën. Iedereen die voldoet aan de eisen van de gemeente Haaren kan bij Sancta Monica in aanmerking komen voor MGE.

Voorbeeldberekeningen

Voorbeeld 1: waardevermeerdering, zonder eigen investering

Waarde bij aankoop	€ 200.000,-	V.O.N.
Korting	25%	
Aankoopprijs	€ 150.000,-	V.O.N.
Waarde bij verkoop aan Woonwijze	€ 240.000,-	k.k.
Waarde van eigen investeringen	€ 0,-	
Waardeverandering (exclusief eigen investering)	€ 40.000,-	
Terugkoopprijs	€ 175.000,-	k.k.

Jouw aandeel in de waardeverandering is 62,5% van € 40.000,- is € 25.000,-.
Je krijgt dan de oorspronkelijke aankoopprijs (€ 150.000,-) plus jouw aandeel in de waardeverandering (€ 25.000,-) dus totaal € 175.000,- bij verkoop aan Woonwijze.

Voorbeeld 2: waardevermeerdering, met eigen investering

Waarde bij aankoop	€ 200.000,-	V.O.N.
Korting	25%	
Aankoopprijs	€ 150.000,-	V.O.N.
Waarde bij verkoop aan Woonwijze	€ 275.000,-	k.k.
Waarde van eigen investeringen	€ 50.000,-	
Waardeverandering (exclusief eigen investering)	€ 25.000,-	
Terugkoopprijs	€ 215.625,-	k.k.

Jouw aandeel in de waardeverandering is 62,5% van € 25.000,- is € 15.625,-.
Je krijgt dan de oorspronkelijke aankoopprijs (€ 150.000,-), plus de waarde van jouw eigen investering (€ 50.000,-) en jouw aandeel in de waardeverandering (€ 15.625,-) dus totaal € 215.625,- bij verkoop aan Woonwijze.

Voorbeeld 3: waardevermindering, met eigen investering

Waarde bij aankoop	€ 200.000,-	V.O.N.
Korting	25%	
Aankoopprijs	€ 150.000,-	V.O.N.
Waarde bij verkoop aan Woonwijze	€ 190.000,-	k.k.
Waarde van eigen investeringen	€ 20.000,-	
Waardeverandering (exclusief eigen investering)	-/- € 30.000,-	
Terugkoopprijs	€ 151.250,-	k.k.

Jouw aandeel in de waardeverandering is 62,5% van -/- € 30.000,- is -/- € 18.750,-.
Je krijgt dan de oorspronkelijke aankoopprijs (€ 150.000,-) plus de waarde van jouw eigen investering (€ 20.000,-) minus jouw aandeel in de waardeverandering (€ 18.750,-) dus totaal € 151.250,- bij verkoop aan Woonwijze.