

KOOPGARANT

**EEN HUIS KOPEN VOOR EEN
LAGERE PRIJS MÉT
TERUGKOOPGARANTIE**

Wonen in het nieuwe stadsdeel

DE SUIKERZIJDE

TOELICHTING

Door de gemeente Groningen en ontwikkelaar Dura Vermeer zijn in het project Hanny van den Horsthoof op De Suikerzijde portiekappartementen en rug-aan-rug woningen aangewezen welke met KoopGarant worden verkocht. KoopGarant is er om koopwoningen voor meer mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopGarant koopt, krijg je een korting op de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning niet kunt financieren, dan lukt het misschien wel met KoopGarant.

Als je op termijn besluit te verhuizen, dan ben je er zeker van dat de gemeente Groningen de woning van je terugkoopt. Je ontvangt dan de oorspronkelijke koopprijs die je bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Dit houdt in dat bij de terugkoop de prijsverlaging wordt verrekend.

Op hoofdlijnen werkt KoopGarant als volgt:

- Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde doordat de gemeente je een 'koperskorting' op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde bij aankoop is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daarbij horen.
- Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen. Voor deze woningen geldt een blijvende zelfbewoningsplicht. Anders kan de woning terugverkocht worden aan de gemeente.
- Wanneer je wilt verkopen, bied je de woning te koop aan bij de gemeente Groningen waarvan je oorspronkelijk hebt gekocht (de aanbieder). De gemeente garandeert dat zij de woning binnen drie maanden van je terugkoopt. Je kunt de woning dus niet aan iemand anders verkopen.
- Bij de verkoop ontvang je een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. (De 'koperskorting' die je bij de aankoop hebt ontvangen, wordt verrekend met de gemeente Groningen). Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan is het waarde-effect van deze verbeteringen helemaal voor jou.
- De taxatiekosten en overige bijkomende kosten worden betaald door de aanbieder, gemeente Groningen. 1% van de getaxeerde waarde wordt als bijdrage in de kosten bij verkoper in rekening gebracht.

Op de website www.woneninsuikerzijde.nl is een brochure te vinden waarin we je uitgebreider informeren over KoopGarant en het aanbod. Op de website www.suikerzijde.nl kun je meer informatie vinden over het gebied en de ontwikkeling van De Suikerzijde.

REKENVOORBEELD RUG-AAN-RUG WONING

De rug-aan-rug woning is getaxeerde op een marktwaarde van €397.000,-. Voor een rug-aan-rug-woning geldt een koperskorting van 20% (€79.400,-). De koopprijs is hierdoor €317.600,- Hieronder zijn drie rekenvoorbeelden weergegeven voor de verschillende scenario's als je de woning na een X aantal jaar terugverkoopt aan de gemeente Groningen.

Rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 407.000,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 397.000,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen: € 397.000 – € 397.000	€ 0,-
Terugkoopprijs € 317.600 + € 10.000	€ 327.600,-

Rekenvoorbeeld waardestijging ca. 20%

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 486.400,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 476.400,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen: € 476.400 – € 397.000	€ 79.400,-
Deel waardestijging voor jou 80% x € 79.400	€ 63.520,-
Terugkoopprijs € 317.600 + € 10.000 + € 63.520	€ 391.120,-

Rekenvoorbeeld waardedaling ca. 20%

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 327.600,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 317.600,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen: € 317.600 – € 397.000	- € 79.400,-
Deel waardedaling voor jou 80% x € 79.400	- € 63.520,-
Terugkoopprijs € 317.600 + € 10.000 - € 63.520	€ 264.080,-

Het aandeel van de gemeente Groningen in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage koperskorting, 20%.

REKENVOORBEELD PORTIEKAPPARTEMENT

Een portiekappartement is getaxeerde op een marktwaarde van €342.000,- Voor een portiek-appartementen geldt een koperskorting van 20% (€68.400,-). De koopprijs is hierdoor €273.600,- Hieronder zijn drie rekenvoorbeelden weergegeven voor de verschillende scenario's als je de woning na een X aantal jaar terugverkoopt aan de gemeente Groningen.

Rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 352.000,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 342.000,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen: € 342.000 - € 342.000	€ 0,-
Terugkoop prijs € 273.600 + € 10.000	€ 283.600,-

Rekenvoorbeeld waardestijging ca. 20%

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 420.400,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 410.400,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen: € 410.400 - € 342.000	€ 68.400,-
Deel waardestijging voor jou 80% x € 68.400	€ 54.720,-
Terugkoop prijs € 273.600 + € 10.000 + € 54.720	€ 338.320,-

Rekenvoorbeeld waardedaling ca. 20%

Getaxeerde marktwaarde inclusief verbeteringen (bv keuken)	€ 283.600,-
Getaxeerde marktwaarde exclusief verbeteringen	€ 273.600,-
Waarde-effect verbeteringen	€ 10.000,-
Waardeontwikkeling te verdelen € 273.600 - € 342.000	€ - 68.400,-
Deel waardedaling voor jou 80% x € 72.928	€ - 54.720,-
Terugkoop prijs € 273.600 + € 10.000 - € 54.720	€ 228.880,-

Het aandeel van de gemeente Groningen in de waardeontwikkeling (zowel bij waardestijging als daling), is gelijk aan het percentage koperskorting, 20%.

VOORBEELDINKOMEN T.B.V.

HYPOTHEEKFINANCIERING KOOPPRIJS

Om een beeld te geven van de betaalbaarheid hebben we hieronder twee voorbeelden opgenomen. Hierbij gaan we uit van de VON-prijs met 20% KoopGarant-korting en een hypotheek met NHG-garantie.

Rug-aan-rugwoning

Getaxeerde marktwaarde : € 397.000,-
Koopprijs (20% koperskorting): € 317.600,-
Benodigd inkomen stel: € 68.250,-
Benodigd inkomen single: € 65.000,-

Portiekappartement

Taxatiewaarde: € 342.000,-
Koopprijs (20% koperskorting): € 273.600,-
Bruto-inkomen stel: € 59.500,-
Bruto-inkomen single: € 55.500,-

In deze brochure laten we zien hoeveel inkomen je ongeveer nodig hebt om de koopsom (de VON-prijs minus de KoopGarant-korting) te kunnen financieren met een hypotheek. Deze voorbeelden geven slechts een indicatie. Wat jij precies kunt lenen, hangt namelijk af van jouw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld de financieringslasten tijdens de bouw maar ook hoeveel eigen geld je kunt inbrengen voor bijvoorbeeld bijkomende kosten of om je maandlasten te verlagen.

Daarnaast geldt dat je (gezaamelijk) bruto inkomen in 2024, volgens de inkomensverklaring van de belastingdienst maximaal €70.149 mag bedragen. Deze inkomensgrens voor KoopGarant is vastgesteld door de gemeente Groningen.

Wil je weten wat jouw mogelijkheden zijn? Maak dan altijd een afspraak met je eigen hypotheekadviseur. Die kan precies voor je berekenen wat er in jouw situatie mogelijk is en waar je rekening mee moet houden.

INSCHRIJVING VOOR EEN WONING

Tot tot en met woensdag 28 januari 2026 heb je de mogelijkheid om onderstaande checks uit te laten voeren:

-  inkomensverklaring
-  haalbaar en betaalbaar

Inkomensverklaring

Een belangrijke voorwaarde is dat je (gezaamenlijk) bruto inkomen in 2024, volgens de inkomensverklaring van de belastingdienst maximaal €70.149 mag bedragen. Deze inkomensgrens voor KoopGarant is vastgesteld door de gemeente Groningen. Deze inkomensverklaring kun je met je DigiD downloaden op de site van de Belastingdienst. <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>. Je kan je eigen hypotheekverstrekker deze inkomensverklaring laten afgeven.

Haalbaar en betaalbaar

KoopGarant-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Om zeker te weten dat je de koopprijs kunt dragen, moet je een haalbaarheids- en betaalbaarheidscheck laten uitvoeren. Dit kan via je eigen hypotheekadviseur.

Voldoe je aan beide voorwaarden? Dan kun je via het inschrijfformulier je voorkeursbouwnummers in volgorde doorgeven. Dit kan vanaf 22 januari 19.00 uur tot en met zondag 1 februari. Zodra de inschrijftermijn is afgelopen, organiseert de gemeente Groningen een loting. Tijdens deze loting wordt duidelijk of je bent ingeloot voor één van de door jou gekozen woningen. Ben je ingeloot, dan plannen de makelaars een gesprek met je in en start de optieperiode. Ben je niet ingeloot, dan word je op de reservelijst geplaatst. Als iemand zijn of haar optie niet gebruikt, wordt de volgende persoon op de reservelijst benaderd.

Let op: inschrijven kan alleen per type woning. Je schrijft je dus óf in voor de rug-aan-rugwoningen, óf voor de portiekwoningen. Daarnaast geldt dat wanneer je kiest voor inschrijving op een KoopGarant-woning, je wordt uitgesloten van inschrijving op het regulieren woningaanbod.

Nog vragen?

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van deze brochure óf je wilt weten hoe de verkoop precies is geregeld neem dan contact op met een van de betrokken makelaars Pandomo of Thuis Nieuwbouwmakelaars. Zij kunnen je alle informatie verstrekken zodat je een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een KoopGarantwoning.

FAQ

Financiering

KoopGarant-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Je bent daar geheel vrij in. Wel geldt als voorwaarde dat de hypotheek wordt afgesloten onder NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

Koopprijs:

Je kunt de KoopGarant-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaaarde. De prijsverlaging heet in de contracten 'koperskorting'. Voordat de koopprijs van een KoopGarant-woning wordt bepaald, taxateert een onafhankelijke taxateur de woning in opdracht van de aanbieder gemeente Groningen. De koopprijs is de getaxeerde marktwaaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de uitgifteprijs genoemd. De gemeente Groningen bepaalt de hoogte van de koperskorting. Voor de rug-aan-rug woningen en portiekappartementen bedraagt de koperskorting 20%.

Gegevens t.b.v. vaststellen (gezamenlijk) inkomen

De gemeente Groningen bepaalt of je in aanmerking kunt komen voor het kopen van een woning met KoopGarant. Als je bent ingeloot voor een Koopgarant-woning en besluit de koopovereenkomst te tekenen, voert de gemeente Groningen een definitieve toets uit om te beoordelen of je voldoet aan de (gezamenlijke) bruto-inkomenseis. Ze kijkt daarbij naar je verzamelinkomen dat op je inkomensverklaring staat. Wanneer je de woning koopt met een partner dan gaat het om het verzamelinkomen van jullie beiden. De gemeente Groningen heeft onderstaande gegevens nodig om je (gezamenlijk) inkomen vast te stellen. Scan de QR code om je inkomensverklaring 2024 van de belastingdienst op te vragen.

Een geldig legitimatiebewijs

- paspoort
- identiteitskaart
- rijbewijs
- verblijfsvergunning

Een inkomensverklaring

De verklaring vraag je op bij de Belastingdienst. Je levert de inkomensverklaring van jezelf en, bij samenkopen, je partner in. Voor meeverhuizende kinderen is dit niet nodig.



Scan de QR-code

Ben je student?

Neem dan een overzicht van je studiefinanciering van DUO mee.

Disclaimer: Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Minimale inkomensgrens van €51.537,- is niet van toepassing, onder voorbehoud dat college de besluitvorming accordeert.

DE SUIKERZIJDE

BEKIK DE WEBSITE VAN HET NIEUWE STADSDEEL OP
DESUIKERZIJDE.NL

KIK VOOR MEER INFORMATIE OVER DE WONINGEN OP
WONENINDESUIKERZIJDE.NL