



U ziet, Slimmer Kopen® maakt een eigen woning financieel bereikbaar voor een veel bredere doelgroep omdat er minder voor de woning betaalt hoeft te worden. Ook de financiële risico's blijven voor de koper binnen de perken, omdat u als corporatie meedeelt in een eventueel verlies. En de corporatie biedt de koper meer zekerheid door de woning terug te kopen.

**NIEUW: twee terugkoopvarianten mogelijk:
terugkooprecht of terugkoopplicht**

Slimmer Kopen® biedt twee terugkoopvarianten: het terugkooprecht en de terugkoopplicht. Indien de corporatie kiest voor het terugkooprecht is geen voorziening nodig op de (financiële) balans ten behoeve van de terugkoop van woningen. Maar als u kiest voor terugkoopplicht heeft u – onder bepaalde omstandigheden – de mogelijkheid om de verkoopwinsten buiten de resultaatberekening te houden zodat de Vennootschapbelasting beperkt kan worden.

Zo kan een verkooprecht gunstig zijn voor de ene corporatie en een verkoopplicht gunstig voor de andere corporatie.

Geïnteresseerd in Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® is in 2005 ontwikkeld door woningcorporatie Trudo te Eindhoven en kan in licentie afgenomen worden. Woonlab begeleidt voor Trudo de uitgifte van licenties Slimmer Kopen®. Woonlab adviseert u ook over de wijze waarop u Slimmer Kopen® het beste kunt inzetten binnen uw corporatie en verzorgt de helpdesk.

Wilt u meer weten over Slimmer Kopen® zie dan de website www.slimmerkopenvoorcorporaties.nl

Wilt u meer weten over de mogelijkheden van Slimmer Kopen® voor uw corporatie? Neem dan contact op met:

Woonlab
Utrechtsestraat 41
6811 LT Arnhem
T. 026 7071982
info@woonlab.nl
www.woonlab.nl



Slimmer Kopen® voor
slimme corporaties

TRUDO

Slimmer Kopen® voor slimme corporaties



Stichting Trudo
Postbus 360 5600 AJ Eindhoven
T (040) 235 98 88
E trudo@trudo.nl www.trudo.nl

TRUDO

Een eigen woning met lage woonlasten en zonder al te grote risico's. Een droombeeld voor alle starters op de koopmarkt. U als corporatie kunt die droom realiseren met het woonproduct Slimmer Kopen®. Mensen met een smalle beurs krijgen de mogelijkheid een eigen woning te kopen met een korting op de marktprijs. Bovendien heb je als koper de zekerheid dat je woning wordt verkocht bij vertrek. Je kunt gerust op zoek naar een volgende koopwoning want er is geen gevaar dat je met dubbele woonlasten geconfronteerd wordt.

Slimmer Kopen® in een notendop

Slimmer Kopen® stelt kopers in de gelegenheid een woning te kopen van de corporatie met een flinke korting op de marktwaarde.

Als tegenprestatie heeft de corporatie het recht (of de plicht, zie verderop) om de woning terug te kopen. Na terugkoop kan de corporatie de woning onder de eigen gewenste condities verhuren of verkopen.

Tevens spreekt de corporatie met de koper af dat winst of verlies worden gedeeld. Voor hoeveel de corporatie deelt in de waardeontwikkeling is wettelijk vastgelegd middels de fair-value-methodiek. Het delingspercentage moet in redelijke verhouding staan tot de verleende korting. Slimmer Kopen® voldoet aan deze wettelijke normen. De winst die het gevolg is van

eigen investeringen hoeft de koper niet te delen met de corporatie. Zo komt de waarde stijging door het aanbrengen van een nieuwe keuken of badkamer volledig ten goede aan de koper.

Het product voldoet aan de eigen woningregeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar.

Slimmer Kopen® is eenvoudig uit te leggen en spreekt aspirant-kopers bijzonder aan.

Voordelen van Slimmer Kopen® voor de koper

- ook met een laag inkomen krijg je de mogelijkheid om een woning te kopen
- je krijgt meer woning voor hetzelfde geld
- lage(re) woonlasten
- je bent volledig eigenaar zonder verdere verplichtingen jegens de corporatie
- je bent verzekerd van een zorgvuldig verkoopproces
- de corporatie deelt in het eventuele verlies bij terugkoop
- je hebt de zekerheid dat er een koper is bij vertrek

Voordelen van Slimmer Kopen® voor de corporatie

- een oplossing voor een stagnerend verkoopprogramma
- meer doorstroming op de woningmarkt
- meer leefbaarheid door de realisering van gemêleerde buurten
- het creëren van werkkapitaal bij uitponding van bestaande bouw
- de woning blijft behouden voor de sociale sector
- voor borging afspraken is geen erfpacht nodig
- de corporatie kan kiezen tussen terugkooprecht en terugkoopplicht

Adri van Grinsven directeur-bestuurder Standvast Wonen te Nijmegen

“Slimmer Kopen® geeft kopers zekerheid, juist in deze huidige financiële situatie. Standvast Wonen investeert mee in de aankoop en deelt samen met de koper de winst maar ook in eventueel verlies. Hartstikke slim toch?”.

Rekenvoorbeeld

Stel de corporatie koopt een woning met een marktwaarde van € 180.000,- en 20% korting. De koper betaalt dan € 144.000,-. Laten we aannemen dat de waarde van de woning in 5 jaar tijd van € 180.000,- naar € 200.000,- toeneemt en dat deze stijging voor € 5.000,- te danken is aan eigen investeringen van de bewoners.

Hoeveel bedraagt dan de terugkoopprijs? Bij 20% korting op de koop van een nieuwbouwwoning krijgt de corporatie volgens de fair-value-methode maximaal 1,5 x de korting, dat wil zeggen 30% van de winst of het verlies. Bij bestaande bouw is dat maximaal 2 maal de korting en dus maximaal 40% van de winst of het verlies. Stel dat de corporatie voor 30% deelt in de winst of het verlies. Met andere woorden 70% van de waardeontwikkeling gaat naar de koper. Dan koopt de corporatie terug voor de oorspronkelijke koopprijs ad € 144.000,- plus de volledige waardeontwikkeling die het gevolg is van de investeringen door de koper (€ 5.000,-) én 70% van de overige waardeontwikkeling (70% van € 15.000,- is € 10.500,-). In het totaal bedraagt de terugkoopprijs dus € 159.500,- (voor een woning met een waarde van € 200.000,-)