

# KOOPSMARTER

Voorlopig ontwerp

SOFTWARE  
MANAGEMENT EN ADVIES  
FINANCIAL STRUCTURES

Joost van der Werf  
Ernst van der Leij

**BRINK**

# PROBLEEMSTELLING

- Gat tussen (sociale) huurwoning en koopwoning
- Toenemende krapte op de woningmarkt
- Koopstarters met middeninkomen komen lastig tot onmogelijk aan een eerste betaalbare woning.
- Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en te laag voor een passende hypotheek. Een vrije sector huurwoning is een (te) dure oplossing.

# ZO WERKT KOOPSMARTER

1. Koopstarter koopt “de stenen” met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaal) en de stichting koopt “de grond” (30% van totaal).
2. De Koopstarter betaalt voor de grond een maandelijkse vergoeding
3. Na x jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70-30) verdeeld.

BRINK

# VOORBEELD WONING

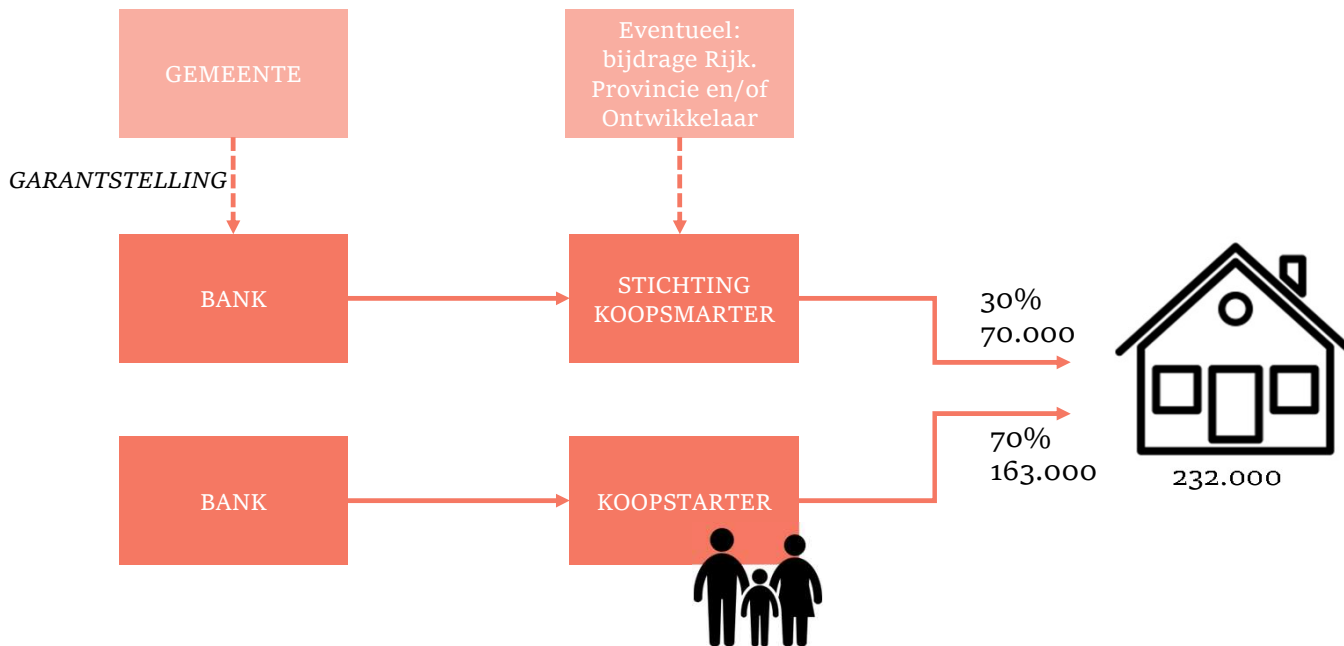


CASUS		Reguliere	Reguliere		
Inkomen € 40.000 per jaar		koop	hypotheek	KoopSmarter	Totaal
Financiering		€ 185.000	€ 163.323	€ 69.677	€ 233.318
Aflossing hypotheek	1,25%	€ 5.121	€ 4.521	-	€ 4.521
Hypotheekrentekosten bruto		€ 2.313	€ 2.042	-	€ 2.042
Canon bruto	1,25%	-	-	871	€ 871
Bruto lasten koopstarter	per jaar	€ 7.433	€ 6.562	€ 871	€ 7.433
Bruto lasten koopstarter	per maand	€ 619	€ 547	€ 73	€ 619
Netto lasten	37%	€ 548	€ 484	€ 46	€ 530

Bruto financieringslast is gelijk, netto iets lager doordat er meer hypotheekrenteaftrek is

**BRINK**

# FINANCIËLE STROMEN BIJ AANKOOP



# INSTELLINGEN

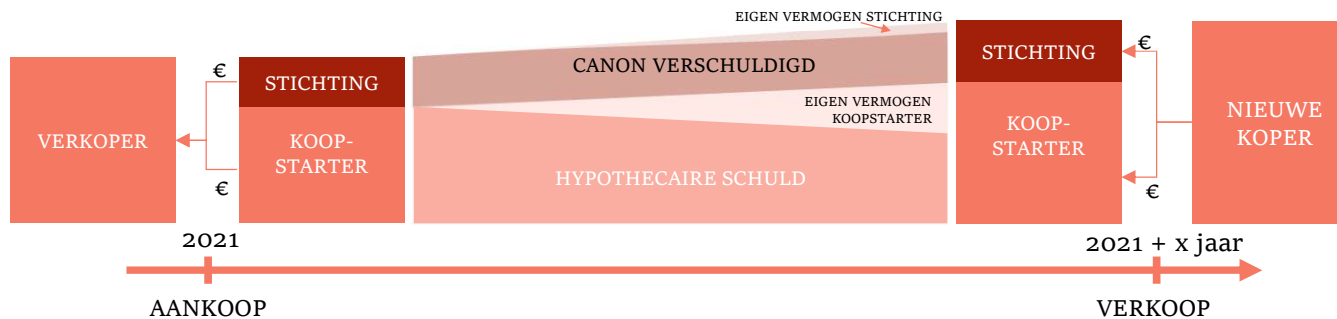
- Canonpercentage: niveau particuliere hypotheek (actueel circa 1,0%-1,5%)
- Looptijd: 10 jaar vast, daarna actualiseren (cf een hypotheek)
- Canongrondslag: Geen herziening/ indexatie van de grondwaarde

# WANNEER STOPT HET INSTRUMENT?

Twee momenten:

- de koopstarter verkoopt zijn huis
- de koopstarter wil KoopSmarter afkopen (en blijven wonen)

De verrekening vindt plaats op basis van de initiële waardeverdeling bij aankoop van de woning.



# KEUZEKNOPPEN

- Gemeente kan afbakenen op doelgroep (leeftijd, inkomen, ...)
- Gemeente kan afbakening in gemeente: bepaalde wijk, straat, ...
- Gemeente kan afbakenen op type huizen: nieuwbouw, bestaande bouw
- Gemeente kan bepalen dat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep na verhuizen van eerste Koopstarter



# SAMENVATTING KOOPSMARTER

Doel: Tussenstap inbouwen tussen (sociale) huur en volledige koop.

- Voordelen van KoopSmarter voor koopstarters:
  - Op korte termijn wél toegang tot de koopmarkt
  - Tegen gunstige ‘maatschappelijke’ voorwaarden
  - Toekomstperspectief door opbouw van vermogen voor doorstroom
  - Profiteren van fiscale voordelen, zoals de hypotheekrenteaftrek
  
- Voordelen van KoopSmarter voor gemeenten (en eventuele andere overheden):
  - Een middel om koopstarters in gemeente/ regio snel te helpen
  - Ingebrachte gelden zijn revolverend (geen sprake van subsidiëring)
  - Uitvoering is eenvoudig, vergt nauwelijks ambtelijke aandacht
  - Minder ‘scheef wonen’ in gemeente/ regio en dus doorstroming
  - Desgewenst al in 2021 operationeel

SOFTWARE  
MANAGEMENT EN ADVIES  
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK