



supporting
people



Slimmer Kopen[®] The Next Step

Een eigen woning voor meer mensen bereikbaar en betaalbaar

Slimmer Kopen[®] biedt perspectief

Dankzij Slimmer Kopen[®] kan woningcorporatie Trudo mensen met een kleiner budget koopwoningen aanbieden met een korting die kan oplopen tot wel 34%.

Sinds de introductie van het woonproduct in 2000, hielpen we duizenden mensen aan een betaalbare koopwoning. Verschillende mensen, in stad en dorp. Met uiteenlopende wensen en allemaal een persoonlijk verhaal. Maar liefst 79% van die woningen is verkocht aan huishoudens met een lager inkomen.

Toekomst vol mogelijkheden

Slimmer Kopen[®] is er omdat we zo veel mogelijk mensen de kans willen bieden om een woning te kopen. Zo kunnen zij eigen vermogen opbouwen en zijn ze in de toekomst minder afhankelijk.

Slimmer Kopen[®] is er voor starters en voor mensen die toe zijn aan de volgende stap.

Slimmer Kopen[®]

Een uniek woonproduct zonder fratsen

Eenvoudig en effectief

Voor Slimmer Kopen[®] gelden heldere afspraken en duidelijke spelregels. De drie belangrijkste zijn:

- 1.** een huiseigenaar mag geen andere koopwoning bezitten, moet de woning zelf bewonen en mag deze niet verhuren;
- 2.** bij verkoop van de woning wordt de meerwaarde (of eventueel het verlies) met Trudo gedeeld;
- 3.** in geval van verkoop geldt een aanbiedingsplicht bij de woningcorporatie (deze kan de woning opnieuw verkopen met korting, of weer toevoegen aan de voorraad sociale huurwoningen).

Met fikse korting

Dankzij Slimmer Kopen[®] kunnen woningen met een fikse korting op de marktwaarde worden gekocht. De hoogte van die korting is afhankelijk van de hoogte van je inkomen en het type woning dat je koopt. Het aanbod is ruim en divers: van bestaande huurwoningen tot nieuwbouw, in verschillende prijsklassen.

Optimale zekerheid

Slimmer Kopen[®] is wat het is. Er zijn geen addertjes onder het gras. Je bent volledig baas in eigen huis en kunt de hypotheekrente gewoon aftrekken, mag de woning naar eigen inzicht verbouwen en verbeteren — en bouwt vermogen op als het vastgoed in waarde stijgt. Daalt de woning onverhoopt in waarde, dan draag je het verlies bij verkoop samen met Trudo. Een eigen huis met een zeker gevoel.

Slimmer Kopen[®] The Next Step

De volgende stap is een oplossing

Bereikbaar en betaalbaar

Het woningtekort en stijgende prijspeil maken een koopwoning voor steeds minder mensen bereikbaar en betaalbaar. Om de situatie te verbeteren, introduceerden we dit jaar *The Next Step*.

Zo bevorderen we de doorstroom en verruimen we de mogelijkheden van Slimmer Kopen[®] met koopwoningen in het midden-segment. Oók tegen fikse korting en onder dezelfde voorwaarden, speciaal voor de middeninkomens tussen € 40.000 en € 55.000.

The Next Step: drie drijfveren op een rij

1. Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomens. De kortingen van *The Next Step* maakt verkoop van woningen met een marktwaarde van plusminus € 365.000 mogelijk tegen een verkoopprijs van € 265.000.
2. Wanneer woningprijzen stijgen, garanderen we voor deze doelgroep de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen door meestijgende kortingspercentages.
3. Met *The Next Step* helpen we 'scheefwoners' de volgende stap te zetten. Het aanbieden van woningen in het middensegment bevordert de doorstroom van huurders naar een passende koopwoning. Zo komen er weer sociale huurwoningen vrij voor mensen met een lager inkomen.

Slimmer Kopen[®]

Volgende halte: Veestraat

Primeur op de woningmarkt

Met de verkoop van deze nieuwbouwwoningen aan de Veestraat brachten we *The Next Step* voor het eerst in de praktijk. Door kortingen tot maximaal 135.000 euro zijn alle woningen binnen een maand verkocht. De huurwoningen die vrijkwamen, zijn door Trudo weer beschikbaar gesteld voor sociale verhuur of sociale verkoop. trudo.nl/veestraat



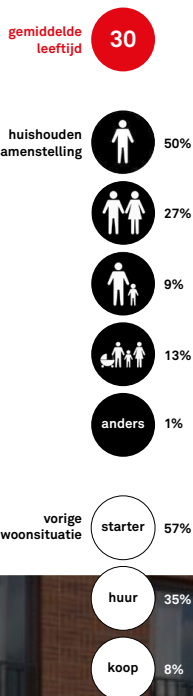
Tivoli: I love it

Op dit moment realiseert Trudo 14 nieuwbouwhuizen in Tivoli (Stratum). Ook deze worden met de voordelen van Slimmer Kopen[®] verkocht aan huurders die toe zijn aan de volgende stap. Begin 2022 worden de woningen opgeleverd.

trudo.nl/tivoli

- Slimmer Kopen® doorbreekt het paradigma dat een koopwoning alleen voor mensen met hogere inkomens is weggelegd.
- De laatste 20 jaar zijn Slimmer Kopen® woningen voor 79% verkocht aan huishoudens met een lager inkomen. In de meeste gevallen betrof dat een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning, de zogeheten corporatiedoelgroep.
- 21% van de Slimmer Kopen® woningen is verkocht aan huishoudens met een middeninkomen.
- Bij vertrek uit een Slimmer Kopen® woning in de laatste 20 jaar blijkt nog maar 22% van de huishoudens tot de corporatiedoelgroep te behoren. 28% van de huishoudens heeft een middeninkomen en 51% van de huishoudens behoort tot de hogere inkomens. Slimmer Kopen® heeft daarmee een 'roltrapfunctie' en correleert positief met inkomensstijging.
- De meeste Slimmer Kopen® woningen blijven behoren tot de categorie sociale woningvoorraad. Vanaf 2021 worden meer woningen toegevoegd in het middensegment.
- In totaal heeft Trudo meer dan 9.000 Slimmer Kopen® transacties uitgevoerd.
- Slimmer Kopen® bevordert maatschappelijke emancipatie, zelfstandigheid en zeggenschap. Het heeft een positief effect op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en op de leefbaarheid.
- Door menging van huurders en eigen woningbezitters ontstaat een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling. Dit heeft een aantoonbaar positief effect op de leefbaarheid woningcomplexen, buurten en wijken (zie RIGO-rapportage oktober 2018).

nieuwe kopers



met Slimmer Kopen®
‘The next step’
zet je stappen

Slimmer Kopen® is een woonproduct van Trudo. Dankzij korting kunnen starters of mensen met een bescheiden inkomen een eigen woning kopen. Zo wonen zij betaalbaar en bouwen ze eigen vermogen op. Bij een eventuele doorverkoop delen de verkoper en Trudo de waardestijging (of -daling). Trudo kan de woning vervolgens weer verhuren of opnieuw verkopen: de woning blijft behoren tot de sociale woningvoorraad.

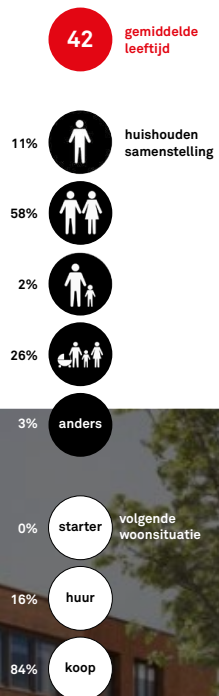
21%
midden
inkomens

78%
midden
inkomens

79%
sociale
doelgroep

22%
sociale
doelgroep

vertrekkende kopers



Voordelen Slimmer Kopen®

- Menging van huurders en woningbezitters heeft een positief effect op de leefbaarheid in wijken
- Dankzij betaalbare woonlasten en vermogensopbouw, zet de koper stappen op de sociaal-maatschappelijke ladder
- Verkoop van huurwoning zorgt voor investeringsruimte bij woningcorporatie

Gemiddelde koopprijs 2019: € 136.867
Gemiddelde korting 2019: 26%

Voor die gemiddelde koopprijs is een bruto jaarinkomen nodig van circa € 30.600*
Bruto maandlasten: € 472*
Netto maandlasten: € 428*
* volgens website 'bereken uw hypotheek van Rabobank'
Rente 1,5%, 10 jaar vast annuïtair (datum 14 mei 2020)

Ter vergelijking gemiddelde huurprijs van nieuwe verhuringen bij Trudo in 2019: € 548

Voordelen Slimmer Kopen The Next Step

- Maakt een eigen koopwoning bereikbaar en betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen
- Bevordert doorstroming vanuit sociale huur- en koopwoningen
- Vergroot beschikbare aanbod sociale huurwoningen (bij verkoop met voorrang)
- Draagt bij aan inclusieve stad waar huishoudens met een middeninkomen kunnen blijven wonen

Gemiddelde verkoopprijs 2021*: € 237.363
Gemiddelde marktwaarde 2021*: € 338.467
Gemiddelde korting 2021*: 29,9%
Maximale korting 2021*: 34%

* pilot Veestraat

Slimmer Kopen[®] Supporting People

Trudo ondersteunt mensen die vooruit willen in het leven. Onze woningcorporatie kijkt daarbij breder dan naar wonen alleen. Dat doen we onder meer met bijzondere projecten, vernieuwende producten en grensverleggende initiatieven. Zo maken wij het verschil voor onze bewoners en voor de stad. Kijk voor meer informatie op trudo.nl.

Slimmer Kopen[®]
THE NEXT STEP

TRUDO

 supporting
people