

Sociale Koop

Tijd voor een paradigmashift?

Edwin Jansen & Patrick Dogge

Kerntaak corporaties

*‘Hun kerntaak is het zorgen voor **sociale huurwoningen**, zodat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.’* (www.volkshuisvestingnederland.nl)

of

*‘De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgen voor **betaalbare woningen** voor mensen met lage inkomens. Dit is afgesproken met de Europese Commissie.’* (www.rijksoverheid.nl)

Wat is sociale koop?

Sociale Koop

Verkoop onder Voorwaarden

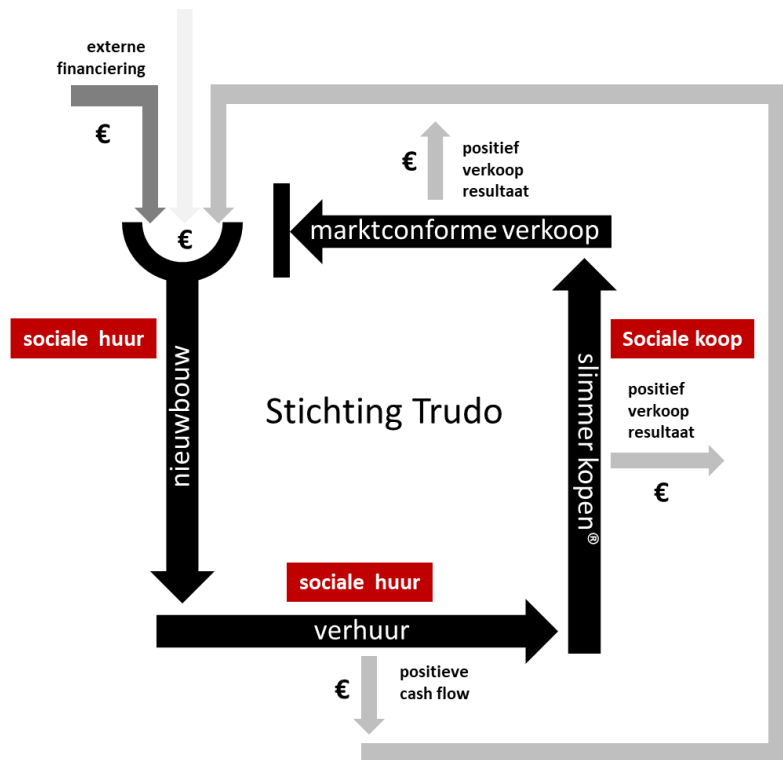
Slimmer Kopen[®]

Wat is Slimmer Kopen®?

- Kopen met korting
- Koper heeft een aanbiedingsplicht / Trudo heeft een **terugkooprecht**
- Korting komt bij terugkoop terug naar Trudo
- Waardeontwikkeling (winst of verlies) wordt gedeeld
- Waardedeling exclusief waardeontwikkeling a.g.v. eigen verbeteringen aan keuken, badkamer, sanitair, verwarming, verduurzaming en uitbreidingen

Het business model van Trudo

Revolving Fund



Huidige woningvoorraad:

- Circa 4.100 Slimmer Kopen®
- Circa 5.000 sociale huur
 - Waarvan 2.600 gelabeld voor Slimmer Kopen® bij mutatie

Waarom Slimmer Kopen®?

Kopen van een woning wordt bereikbaar voor mensen met een bescheiden inkomen



Waarom Slimmer Kopen®?

Een ontbrekende trede op de woningmarkt tussen sociale huur en vrije sector koop



Waarom Slimmer Kopen®?

Woningen blijven onderdeel van de sociale voorraad

want worden teruggekocht door Trudo en vervolgens:

- weer opnieuw verkocht met Slimmer Kopen® aan een koper met een bescheiden inkomen (95%)

of

- terug in verhuur genomen (5%)

Waarom Slimmer Kopen®?

Menging op buurt- en complexniveau

Met een positief effect op de leefbaarheid

Waarom Slimmer Kopen®?

Liquide maken van vermogen dat bij huurexploitatie vastzit in de stenen

Vergroting investeringscapaciteit

Grootte-klasse	Corporatie	Voorraad 2021	Aantal huur	Aantal koop	Aantal sloop	Jaar-percentage
L	Trudo	5.285	1.301	29	449	5,0
XL	Nijestee	13.053	1.570	0	507	2,4
L	Idealis	5.467	615	0	0	2,2
M	Ws Nijkerk	3.691	400	0	23	2,2
XL	Arcade mensen en wonen	9.193	879	39	16	2,0
L	Bazalt Wonen	6.540	311	288	55	1,8
L	SSHN	6.241	546	0	56	1,7
M	Lekstede wonen	3.912	338	0	0	1,7
XL	Centrada	9.612	790	0	18	1,6
XXL	De Alliantie	56.886	4.288	308	957	1,6
XL	Ws 'thuis	10.761	858	0	252	1,6
L	De Woonschakel	6.023	478	0	125	1,6
XL	Beveland Wonen	10.738	745	107	623	1,6
XXL	De Key	29.928	2.348	0	1.250	1,6
M	Het Grootslag	2.911	225	0	0	1,5

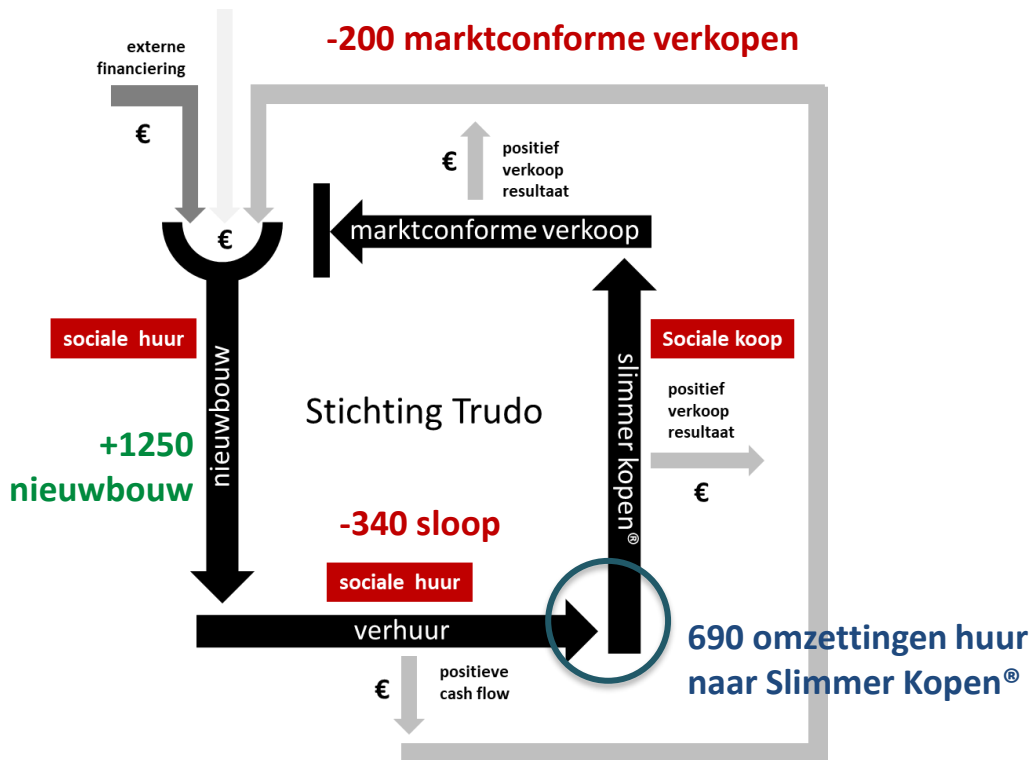


Taskforce nieuwbouw woningcorporaties



Het business model van Trudo

Ontwikkeling van de voorraad in 2019-2024



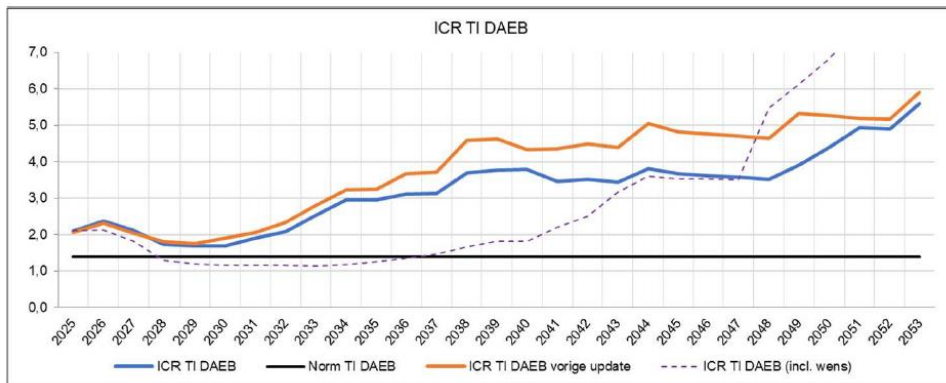
Saldo:

Sociale huurvoorraad: **+20**

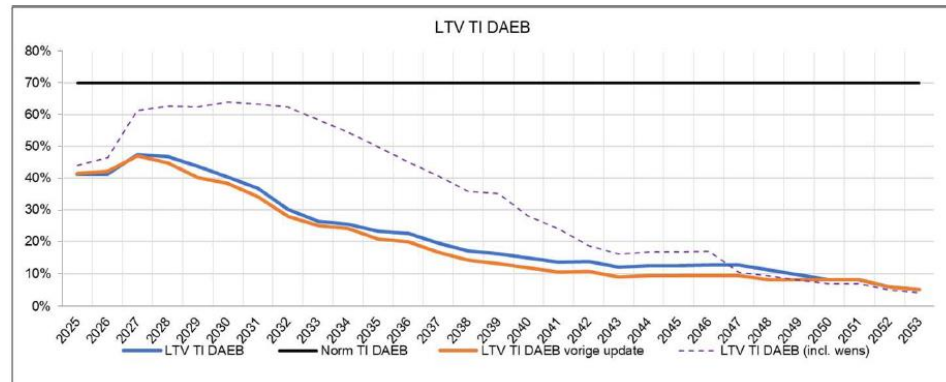
Sociale voorraad: **+710**

Het business model van Trudo

Versus het duurzame prestatiemodel woningcorporaties



ICR

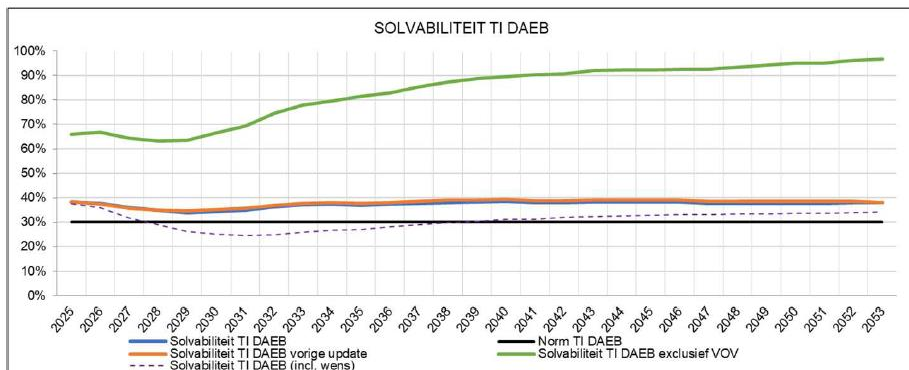


LTV

Zijn er ook nadelen aan het model?

Zeker wel!

- Knellende regelgeving (bijvoorbeeld balansverplichting)



Solvabiliteit

- Verduurzamen in VvE's is ingewikkeld.
- Sloop-nieuwbouw in de toekomst wordt haast onmogelijk.

SYMPOSIUM SOCIALE KOOP

ONGEWENST OF
ONVERMIJDelijk?

Donderdag 28 augustus 2025
Klokgebouw, Eindhoven

Aanmelden op
www.socialekoop.nl

TRUDO
supporting
people

TRUDO

supporting

people