



Help2buy

Familie helpen met het kopen
van een eerste woning

Jubelton

Veel starters hebben beperkte financiële middelen en worstelen om een betaalbare woning binnen hun budget te vinden. De voortdurende stijging van woningprijzen en strengere hypotheekvoorwaarden maakt financiering moeilijk.

In het verleden heeft de overheid starters geholpen met de Jubelton, waarmee belastingvrije schenkingen voor een eigen woning aan (klein)kinderen mogelijk waren. De aanvankelijke schenking van meer dan 100.000 euro is echter vanaf 2023 verlaagd naar 28.947 euro en zal vanaf 2024 volledig worden afgeschaft. Dit bemoeilijkt het ondersteunen van (klein)kinderen bij het kopen van een woning.

Hoe werkt het?

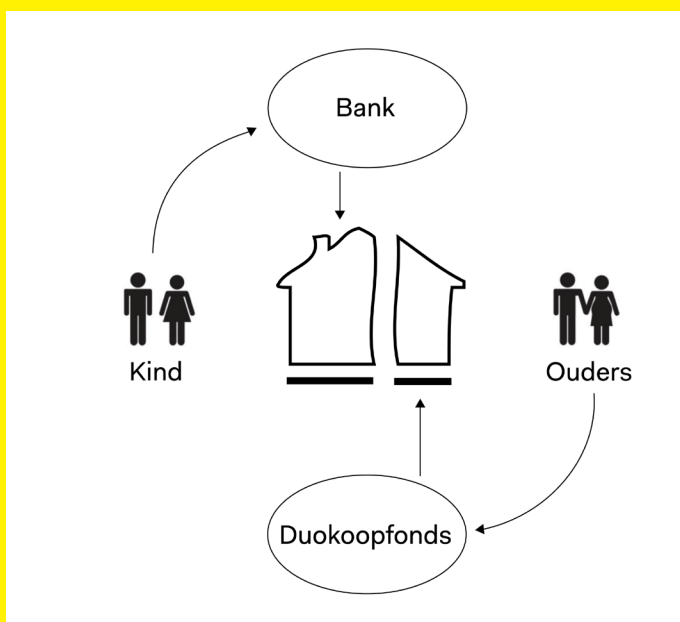
- De (groot)ouders kopen een participatie in het Duokoopfonds van minimaal € 100.000
- Het kind koopt een woning met Duokoop
- Het Duokoopfonds koopt 40% van de woning (het Duokoopdeel)
- Het overige deel (Kopersdeel) koopt het kind met spaargeld en een hypotheek

Het Duokoopfonds sluit een contract met de kinderen voor het gebruik het Duokoopdeel. De kinderen betalen een **maandelijkse aftrekbare vergoeding** aan het Duokoopfonds.

Het Duokoopfonds betaalt de (groot)ouders maandelijks rente, jaarlijks gecorrigeerd voor inflatie. Bij verkoop delen de (groot)ouders mee in de winst. De rente wordt afhankelijk van de situatie belast in box 2 of 3. DNGB incasseert de vergoeding bij de kinderen en betaalt rente aan de (groot)ouders.

Als het inkomen van de kinderen stijgt, kunnen ze onder bepaalde voorwaarden het Duokoopdeel kopen. Met de opbrengst uit de verkoop kan het Duokoopfonds de participatie van de (groot)ouders terugkopen.

Duokoop is goedgekeurd door de NHG en de Belastingdienst heeft schriftelijk bevestigd dat de maandelijkse vergoeding aftrekbaar is.



Help2buy is een initiatief van DNGB originator B.V. en Polder Capital B.V.

Voor informatie over Duokoop gaat u naar uw hypotheekadviseur en voor de participatie in Duokoopfonds gaat u naar Polder Capital B.V.

Win-Win

Het Help2buy-programma is een uitstekende manier om familieleden te helpen bij het kopen van hun eerste woning. Wanneer hun inkomen groeit, hebben ze de mogelijkheid om het Duokoopdeel te kopen, waardoor wij ons geld terug kunnen krijgen. Gedurende de tijd dat ze gebruikmaken van dit programma, ontvangen wij maandelijks een vergoeding, waaruit wij uw rente betalen. Als dat geen win-winsituatie is?

"In het begin was het voor ons ook niet altijd eenvoudig, maar vandaag de dag lijkt het bijna onmogelijk om een huis te kopen".

Wij hebben redelijk wat gespaard maar hebben het geld straks nodig om lekker te kunnen leven



“

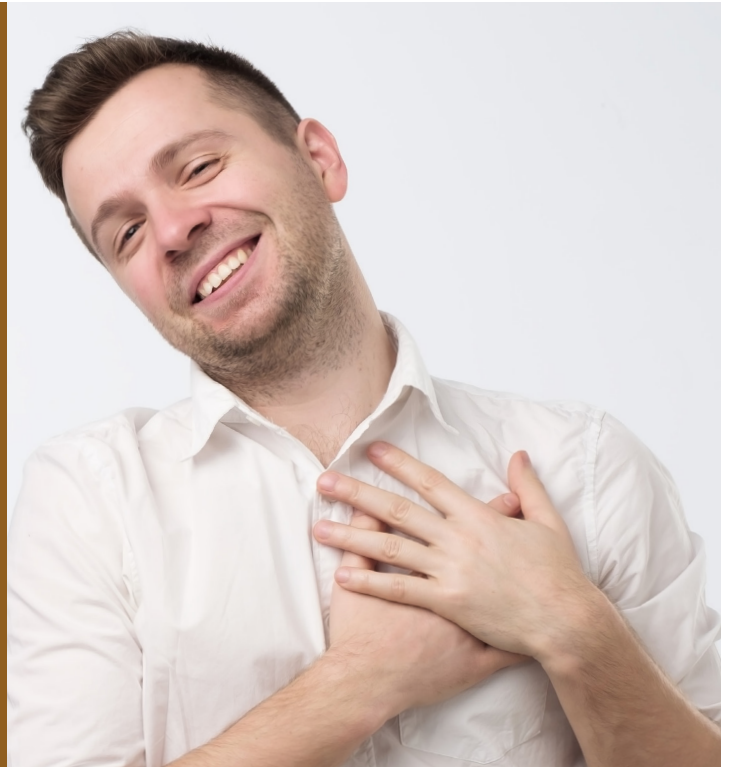
Pa: "We hebben onze zoon en zijn vriendin kunnen helpen bij het kopen van hun eerste huis. Door de inflatie werd ons spaargeld steeds minder waard en de rente was zeer laag. Nu krijgen we een goede vergoeding, terwijl ons spaargeld beschermd is tegen inflatie"

“

Pa: "We hebben ons geld gebruikt om ervoor te zorgen dat onze zoon en zijn vriendin een huis konden kopen. Door te participeren in het fonds is ons risico verspreid over honderden woningen, waardoor we maandelijks zeker zijn dat we rente ontvangen"

"Ik ben enorm dankbaar voor de financiële steun van mijn ouders. Zonder hun hulp hadden we ons gezin niet kunnen beginnen".

Ons inkomen is over een paar jaar voldoende om het Duokoopdeel te kunnen kopen van het Duokoopfonds



“

Zoon: "Voor ons was het Help2buy-programma een geweldige oplossing. We hebben eindelijk een woning kunnen kopen! Doordat we hebben gekocht met Duokoop zijn onze maandlasten heel goed te doen en blijft er voldoende geld over om van te leven".

“

Zoon: "We betalen maandelijks aan het Duokoopfonds en kunnen het Duokoopdeel kopen als ons inkomen stijgt. Mochten mijn ouders dat willen, dan kunnen ze hun geld terugkrijgen, dat vind ik een geruststellend idee. Zo is hun hulp tijdelijk en kunnen ze het geld waar ze zo hard voor hebben gewerkt straks weer zelf gebruiken".

Voor informatie over deelname in het Duokoopfonds, kijk dan op de website van de fondsbeheerder <https://poldercapital.com>

Rekenvoorbeeld

Hieronder een rekenvoorbeeld voor de situatie van vader en zoon. In het rekenvoorbeeld zijn we uitgegaan van woning met een marktwaarde van 385.000 euro.

Situatie zoon

Bruto inkomen zoon	: € 40.000
Bruto inkomen vriendin	: € 33.400
Hun droomwoning kost	: € 385.000

Op basis van hun gezamenlijk inkomen kunnen ze de aankoop van de woning niet financieren.

Met ondersteuning van de familie

Betalen ze voor het Kopersdeel : € 231.000
Dit bedrag financieren ze met eigen geld en een hypotheek

Voor het Duokoopdeel betalen ze maandelijks bruto aan het fonds : € 539¹

Op basis van rente/aflossing en vergoeding zijn hun netto maandlasten : € 1.240

Op basis van het gezamenlijk inkomen kunnen ze hun droomwoning kopen!

Situatie vader

Koopt een participatie van : € 154.000

vader betaalt een eenmalige emissie vergoeding van € 1,5% aan de fondsbeheer

De emissiekosten in het voorbeeld bedragen : € 2.310

Het geld van de participatie wordt door het Duokoopfonds gebruikt voor het aankopen van het Duokoopdeel in het huis van zoon.

Vader ontvangt maandelijks een vergoeding van : € 475¹

Stel de woning wordt door zoon 5 jaar later verkocht voor € 410.000, dan heeft vader de mogelijkheid om zijn participatie te verkopen aan het fonds. Als vader zijn participatie verkoopt dan ontvangt hij € 164.000². Vader mag ook zijn participatie houden en op een later tijdstip verkopen.

¹ De maandelijks vergoeding wordt jaarlijks aangepast voor Nederlandse inflatie

² De waarde van de participatie wordt berekend op basis van het fondsvermogen over alle Duokoopdelen die door het Duokoopfonds zijn aangekocht, kan hoger en lager zijn dan het bedrag dat de koper van het Duokoopdeel moet betalen.

Laat u goed voorlichten over de aankoop met Duokoop door de Duokoop hypotheekadviseur en voor de aankoop van de Participatie door de fondsbeheerder: Polder Capital B.V.

Bovenstaande berekening zijn gemaakt met 40% Duokooppercentage - 4,2% canonpercentage en 4,5% hypotheekrente - 10 jaar vast met NHG.

Informatie over de participatie

Inleg: Volgens de fondsvoorwaarden is de minimale inleg op een participatie € 100.000

Rendement: Het rendement wordt beïnvloed door factoren, zoals het canonpercentage, inflatie, ontwikkelingen op de huizenmarkt, verkoopsnelheid van het Duokoopdeel door het Fonds aan de erfpachter en eventuele onderhandelde kortingen bij aankoop van de grond in het geval van nieuwbouw.

Canonpercentage: De hoogte is voornamelijk afhankelijk van de hypotheekrente. De fondsbeheerder streeft naar een canonpercentage bij aanvang van het contract van 4,2% over het vermogen van het fonds.

CPI: Conform de erfpachtvoorwaarden Duokoop wordt de canon jaarlijks op 1 januari, voor het eerst na een volledig kalenderjaar, verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het CBS op 1 september van het voorgaande jaar.

PBK-index: Prijs Bestaande Koopwoningen, de huizenprijs index van het Kadaster. Na een sterke groei van de huizenprijzen tot de eerste helft van 2022, is hierna de daling ingezet. Door het structureel tekort aan huizen zijn aanzienlijke negatieve correcties uitgebleven.

Koopsnelheid: DNGB verkocht meer dan 450 kavels onder woningen uit eerdere portefeuilles aan erfpachters. Gemiddeld wordt jaarlijks 7% van deze kavels verkocht, omdat erfpachters de aankoop kunnen financieren of omdat nieuwe

eigenaren de woning op volle eigendom willen kopen. De verkoopsnelheid is aanvankelijk laag en blijft laag bij een drukke huizenmarkt met hoge hypotheekrentes. Een hogere verkoopsnelheid levert een gunstiger rendement op voor de participanten.

Korting: Afhankelijk van de woning- en kapitaalmarkt kan de beheerder een korting op de koopsom bedingen. Deze korting komt volledig ten goede aan de Participanten.

Kijk voor de resultaten van de vorige beleggingen op <https://www.poldercapital.com/nl/performance>. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Mogelijke risico's

Beleggen in Duokoopfonds.1 brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van negatieve ontwikkelingen op de huizenmarkt, wijzigingen in belastingregels en de onbepaalde looptijd van het Fonds. Deze risico's worden beschreven in het informatiememorandum.

Help2buy is een initiatief van DNGB originator B.V. en Polder Capital B.V.

DNGB

Voor Duokoop - Help2buy is een programma van DNGB
<https://dngb.nl>

POLDER CAPITAL

Voor de participaties.
<https://poldercapital.com>

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Op deze brochure is het Nederlands recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen geen recht aan deze brochure ontlene. Slechts de inhoud van het informatiememorandum en de fondsvoorwaarden zijn bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het informatiememorandum of de fondsvoorwaarden zijn opgenomen. Duokoopfonds.1 is een initiatief van Polder Capital B.V.

Uw Duokoop hypotheekadviseur