

 Help2buy



**De sleutel naar je eerste woning**

Met hulp is kopen vaak wel mogelijk



## Een eigen plek

Een eigen woning is voor jou als starter een belangrijke stap. In de praktijk is het echter steeds lastiger om die stap te zetten. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen, wachttijden voor huurwoningen lopen op en de maximale hypotheek is vaak niet voldoende om een passende woning te kopen. Vooral als je alleen koopt, kan dit een uitdaging zijn.

Mogelijk willen je ouders je helpen bij het kopen van een woning, bijvoorbeeld met spaargeld of overwaarde in hun eigen woning. In dat geval is het belangrijk om deze ondersteuning op een verantwoorde en overzichtelijke manier vorm te geven, zonder onnodige risico's of complexe afspraken.

Sinds 2009 ontwikkelen wij oplossingen die wonen beter betaalbaar maken. Help2Buy is dé koopoplossingen in combinatie met een ING-hypotheek om met hulp van je ouders, op een verantwoorde manier een woning te kopen.

Bij Help2Buy gaat het niet om een traditionele lening van je ouders aan jou, maar om een investering van je ouders in jouw woning. De afspraken worden zorgvuldig vastgelegd en juridisch geborgd via de notaris. Jij hebt daarbij 100% zeggenschap over de woning. Deze constructie is inmiddels meer dan 1.500 keer toegepast en heeft al veel starters geholpen.

Help2Buy wordt gecombineerd met een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit biedt jou extra zekerheid en zorgt voor lagere maandlasten. Daarnaast fungeert NHG als vangnet bij een eventuele restschuld, bijvoorbeeld gedwongen verkoop door echtscheiding, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Ook helpt NHG om verantwoord te lenen en kan het extra financiële ruimte bieden voor verduurzaming van je woning.

Aan de hand van een voorbeeld van Linda laten we je stap voor stap zien hoe Help2Buy werkt. In het laatste hoofdstuk lees je wat de regeling betekent voor je ouders.

Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen? Ga dan naar onze website: <https://help2buy.nl> of neem telefonisch contact met ons op. Wij zijn op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar en helpen je graag verder.

**Samen maken we jouw eerste woning bereikbaar!**



# Maak Kennis met Linda

## **Voorbeeld: Linda**

Om inzicht te geven in de werking van de Help2Buy-regeling, wordt in deze brochure een voorbeeldsituatie uitgewerkt.

In dit voorbeeld staat Linda centraal, een alleenstaande starter op de woningmarkt.

Linda is 27 jaar en woont bij haar ouders in Almere. Zij werkt inmiddels enkele jaren fulltime als tandartsassistent. Haar bruto maandinkomen bedraagt €2.900,-.

Linda is al geruime tijd op zoek naar een eigen woning. Het verkrijgen van een huurwoning is lastig vanwege de lange wachttijden. Daarnaast is haar maximale

leencapaciteit, op basis van haar inkomen, onvoldoende om zelfstandig een passende koopwoning te financieren.

De ouders van Linda willen haar helpen bij het kopen van een woning. Zij beschikken over spaargeld en hebben daarnaast overwaarde in hun eigen woning. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om Linda financieel te ondersteunen.

Tijdens een oriënterend gesprek met een hypotheekadviseur heeft Linda deze brochure ontvangen om zich te informeren over de mogelijkheid om, met hulp van haar ouders via de Help2Buy-regeling, een woning te kopen.

## Hoe bepaalt een bank wat je maximaal kunt lenen?

Het maximale bedrag dat je kunt lenen voor een hypotheek wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de richtlijnen van het Nibud. Het Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) is een onafhankelijke Nederlandse stichting die onderzoek doet naar huishoudfinanciën en normen opstelt voor verantwoord lenen. Deze normen moeten worden gebruikt door geldverstrekkers bij het bepalen van de maximale hypotheek. Op basis van deze normen wordt vastgesteld welk deel van je bruto-inkomen je maximaal mag besteden aan hypotheeklasten. Voor Linda betekent dit dat zij, op basis van deze normen, maximaal **€677,-** mag besteden aan hypotheeklasten. Bij een hypotheekrente van **3,5% per jaar** betekent dit dat Linda circa **€150.000,-** lenen.

## Wat is Help2Buy?

Help2Buy is een regeling waarmee je, met financiële ondersteuning van familie of bekenden (*hierna 'Ouder'*), een woning kunt kopen. In plaats van een lening investeren zij in de woning door een deel van de koopsom te betalen en mede-eigenaar van de woning te worden. Voor de investering betaal je een maandelijkse vergoeding die vergelijkbaar is met huur. Bij verkoop van de woning wordt de investering terugbetaald, waarbij de Ouder meedeelt in de waardeontwikkeling van de woning. Daarnaast heb je de mogelijkheid om de investering van je ouders eerder terug te betalen door je hypotheek bij de bank te verhogen zodra je inkomen dit toelaat. Help2Buy maakt het mogelijk om met een lager hypotheekbedrag toch een woning te kopen, binnen de geldende voorwaarden en acceptatiecriteria van het Nibud. Help2Buy is door de Belastingdienst goedgekeurd voor de toepassing eigen woning regeling. Ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft Help2Buy goedgekeurd, wat het afsluiten van een hypotheek met NHG-garantie mogelijk maakt.

## Gebruik en zeggenschap van de woning

Binnen het Help2Buy-programma heb jij het volledige gebruik en 100% zeggenschap over de woning. Je kunt de woning naar eigen inzicht gebruiken, verbouwen en onderhouden, zonder dat je toestemming van je ouders nodig hebt. Daartegenover staat dat je ook volledig verantwoordelijk bent voor alle lasten die samenhangen met de woning. Dit omvat onder meer het onderhoud, de opstalverzekering en de gemeentelijke heffingen. Deze kosten komen volledig voor jouw rekening; je ouders dragen hier niet aan bij.

## Kom jij in aanmerking voor Help2Buy?

In principe komt iedereen van 18 jaar en ouder met een vast inkomen die een woning in Nederland wil kopen er daar zelf gaat wonen, in aanmerking voor het Help2Buy-programma.

## Wie mag investeren in de woning die jij koopt?

In de meeste gevallen investeren ouders of grootouders in de woning. Dit kan echter ook een ander familielid zijn. Daarnaast is het mogelijk dat er door vrienden of een onderneming van familie of vrienden geïnvesteerd wordt in de woning.

Op grond van wet- en regelgeving zijn wij verplicht om de herkomst van het geïnvesteerde vermogen te controleren.

## Mijn ouders zijn gescheiden, kunnen ze dan ook allebei in de woning investeren?

Ook wanneer je ouders gescheiden zijn, is het mogelijk dat zij beiden investeren in de woning die je koopt. In dat geval ontvangen zij ieder een vergoeding naar rato van hun investering.

Binnen het Help2Buy-programma is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk investeren, bijvoorbeeld een ouder samen met een familielid, een bekende of een onderneming. Verschillende combinaties zijn mogelijk, afhankelijk van jouw situatie.

Alle afspraken worden vastgelegd via de notaris, zodat voor iedereen duidelijk is wat is overeengekomen. Ook de verdeling en uitbetaling van de vergoeding verzorgen wij op een zorgvuldige en overzichtelijke manier.

## Hoeveel kan er worden geïnvesteerd?

Binnen het Help2Buy-programma geldt dat het **minimale investeringsbedrag €50.000,-** bedraagt. Het maximale investeringsbedrag is vastgesteld op **40% van de koopsom van de woning**.

<b>Stel: waarde van de woning is</b>	<b>€400.000,-</b>
Maximaal Help2Buy percentage dat je ouders mogen investeren	40%
<b>Maximale investering van je ouders (€400.000,- x 40%)</b>	<b>€160.000,-</b>

A photograph of a modern multi-story brick building. The building features a prominent corner pillar made of light-colored stone blocks. The main facade is made of red brick. Each floor has a balcony with a black metal railing and a light-colored concrete base. The windows are dark-framed. The sky is clear and blue.

**TE KOOP**

**Koopsom: € 250.000,-**

## Hoe ziet de financieringsopzet eruit?

De financiering binnen het Help2Buy-programma bestaat uit een combinatie van een **hypotheek bij de bank** en een **investering van de Ouder**. Aan de bank betaal je rente en aflossing. Aan je ouders betaal je een maandelijkse vergoeding voor de investering in jouw woning.

In het geval van Linda bedraagt de koopsom van het appartement €250.000,-. Op basis van haar inkomen kan zij bij de bank €150.000,- lenen. Linda komt dus tekort om de woning te kopen. Het resterende bedrag van €100.000,- wordt door haar ouders geïnvesteerd via het Help2Buy-programma.

De financieringsopzet van Linda ziet er als volgt uit:

Koopprijs appartement	€250.000,-
Hypotheek van ING-bank	€150.000,-
Investering door ouders van Linda in haar woning	<u>€100.000,-</u>



## Wat betaal je aan de ING-bank?

Het deel dat je bij de bank leent, betaal je gedurende de looptijd (meestal 30 jaar) terug. Dit doe je via maandelijkse betalingen die bestaan uit rente en aflossing. Door de aflossing wordt je lening stap voor stap kleiner, totdat deze volledig is terugbetaald.

Je hypotheekadviseur stelt een aflossingsschema voor je op, zodat je inzicht hebt in hoe je lening zich ontwikkelt en hoeveel je in de loop van de tijd aflost.

Hieronder vind je een overzicht van de bedragen die Linda in het eerste jaar aan de bank betaalt.

<b>Linda leent van ING-bank</b>	<b>€150.000,-</b>
De hypotheekrente per jaar bedraagt	3,50%
<b>Bruto rente en aflossing in het eerste jaar te betalen</b>	<b>€677,-</b>

## Wat betaal je voor de investering?

Omdat de financiële hulp van de Ouder geen schenking is, maar een investering in de woning, betaal je hiervoor een maandelijkse vergoeding.

Deze vergoeding is vergelijkbaar met huur en wordt berekend over het bedrag dat de Ouder investeert. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld door het investeringsbedrag te vermenigvuldigen met 3,5% en dit vervolgens te delen door twaalf. Dit is het bruto maandbedrag dat je aan de Ouder betaalt.

Hieronder wordt weergegeven welk bedrag Linda aan haar ouders betaalt voor de investering in haar woning.

<b>Investering door ouders van Linda</b>	<b>€100.000,-</b>
Vergoedingspercentage per jaar eerste periode	3,5%
Te betalen bruto per jaar	€3.500,-
<b>Te betalen bruto per maand</b>	<b>€292,-</b>

## Indexatie van de vergoeding

De vergoeding die je op basis van het Help2Buy-programma moet betalen is vergelijkbaar met huur en wordt jaarlijks aangepast aan inflatie op basis van de Consument Prijs Index (CPI) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De vergoeding wordt voor het eerst aangepast op 1 januari na een volledig kalenderjaar na de koop van je woning.

Bijvoorbeeld: als de investering op 1 juni 2026 wordt gedaan, dan wordt de vergoeding op 1 januari 2028 voor het eerst aangepast.

Hiernaast een rekenvoorbeeld van de ontwikkeling van de vergoeding die Linda aan haar ouders betaalt, als gevolg van jaarlijkse indexatie over een periode van vijf jaar.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een inflatie van 2,0% per jaar en een startdatum van de investering op 1 juni 2026.



Vanaf 1 juni 2026 moet Linda aan haar ouders betalen	€292,-
Op 1 januari 2028 wordt de vergoeding aangepast naar	€298,-
Op 1 januari 2029 wordt de vergoeding aangepast naar	€303,-
Op 1 januari 2030 wordt de vergoeding aangepast naar	€310,-
Op 1 januari 2031 wordt de vergoeding aangepast naar	€316,-

### Aftrekbaarheid van de vergoeding voor de inkomstenbelasting

De Help2Buy vergoeding die door jou aan je ouders wordt betaald is aan te merken als aftrekbare kosten voor de eigen woning.

Te betalen bruto vergoeding	€292,-
Teruggave belastingdienst	€105,-
Netto te betalen per maand	<b>€187,-</b>



## Structurele inkomensondersteuning

Wanneer je ouders via het Help2Buy-programma investeren in jouw woning, betaal je hen jaarlijks een vergoeding voor deze investering. Onder gunstige fiscale voorwaarden kunnen je ouders dit bedrag (gedeeltelijk) aan jou terug schenken. Dit noemen we: **structurele inkomensondersteuning**. Voor jou betekent dit dat je de vergoeding die je betaalt, (deels) terugkrijgt van je ouders. Hierdoor blijven je maandlasten laag en betaalbaar.

Bij de beoordeling van je hypotheek kijkt de ING in bepaalde gevallen naar deze structurele inkomensondersteuning. Daardoor hoeft de maandelijkse verplichting aan je ouders niet volledig te worden meegenomen in de berekening van wat je kunt lenen. Dit vergroot je leencapaciteit.

### Voorbeeld: Linda

Linda wil een appartement kopen van €250.000,-. Op basis van de geldende leennormen mag zij maximaal €677,- per maand besteden aan haar hypotheek. Bij een rente van 3,5% betekent dit dat zij op basis van haar inkomen ongeveer €150.000,- kan lenen bij een bank. Met alleen haar inkomen is dit dus niet voldoende om de woning te kopen. Dankzij Help2Buy investeren haar ouders €100.000,- in de woning. Hierdoor kan ze het appartement wél kopen.

Door de structurele inkomensondersteuning blijven de maandlasten binnen haar budget. Zo kan Linda tóch haar eerste woning kopen.

### Maximaal bedrag besteedbaar aan hypotheeklasten Met structurele inkomensondersteuning door ouders Linda

Linda mag op basis van de normen aan hypotheeklasten hebben	€677,-
Door Linda aan haar ouders te betalen vergoeding	- €292,-
Inkomensondersteuning aan Linda door haar ouders	€292,-
<b>Gecorrigeerde bedrag</b>	<b>€677,-</b>
Maximale hypotheek (bij 3,5% rente per jaar) bij de bank	€150.000,-
Investering van ouders van Linda	€100.000,-
<b>Totale koopcapaciteit</b>	<b>€250.000,-</b>



### **Wanneer moet je de investering terugbetalen?**

Bij verkoop van je woning betaal je de investering terug. Omdat het gaat om een investering en niet om een lening, delen je ouders mee in de waardeontwikkeling van je woning. Dat betekent dat je bij terugbetaling mogelijk meer of misschien juist minder terugbetaalt dan het oorspronkelijke investeringsbedrag. Dit is afhankelijk van de waarde van je woning op het moment van verkoop.

Het kan daarom aantrekkelijk zijn om de investering eerder terug te betalen, bijvoorbeeld zodra je inkomen dat toelaat. Je kunt er dan voor kiezen om je hypotheek bij ING te verhogen en de investering daarmee af te lossen. Vanaf dat moment deel je de verdere waardeontwikkeling van je woning niet meer met je ouders.

### **Hoe wordt de waarde van de investering berekend?**

Om de waarde van de investering van je ouders zorgvuldig vast te leggen, wordt op het moment van investeren een **Help2Buy-factor** bepaald.

De Help2Buy-factor geeft aan welk deel van de woning door je ouders wordt gefinancierd.

## Help2Buy-factor

De Help2Buy-factor wordt uitgedrukt als een percentage en vormt de basis voor de verdere afspraken, bijvoorbeeld bij een toekomstige verkoop van de woning. Deze factor wordt berekend door de investering van je ouders te delen door de marktwaarde van de woning (doorgaans de koopprijs) op het moment van aankoop.

<b>A:</b> Investering door Linda haar ouders	€100.000,-
<b>B:</b> Waarde van de woning	€250.000,-
<b>Help2Buy-factor ( A: investering/ B: waarde woning)</b>	<b>40,0%</b>

## Terugbetaling van de investering?

Wanneer je de investering van je ouders wilt terugbetalen, kun je dit bij ons aangeven. Wij berekenen vervolgens de actuele waarde van de investering. Bij deze berekening houden wij rekening met waardeveranderingen van de woning, waaronder ook investeringen die jij zelf hebt gedaan, zoals een nieuwe keuken, aanbouw of dakkapel.

Ben je het niet eens met onze berekening? Dan heb je de mogelijkheid om, op eigen kosten, een taxatierapport te laten opstellen. De waarde van de investering wordt vervolgens bepaald door de getaxeerde waarde van de woning te vermenigvuldigen met de Help2Buy-factor, zoals vastgelegd in de eigendomsakte. Wij verzorgen daarna de verdere afhandeling via de notaris van jouw keuze. Na terugbetaling van de investering ben je volledig eigenaar van de woning.

## Geen benadeling van broers en zussen

Omdat je ouders via Help2Buy investeren in jouw woning en deze investering met rendement terugkrijgen, worden je broers en zussen niet benadeeld. Het vermogen van je ouders blijft behouden en groeit mee met de waarde van de woning.

Dit is vergelijkbaar met een situatie waarin je ouders investeren in bijvoorbeeld een tweede woning of een andere belegging. Daarnaast geldt dat eventuele schenkingen in verband met structurele inkomensondersteuning pas plaatsvinden nadat jij eerst een vergoeding aan je ouders hebt betaald. Hierdoor blijft de verdeling binnen de familie in balans en wordt voorkomen dat één kind wordt bevoordeeld ten opzichte van de anderen.

Zo helpt Help2Buy om financiële ondersteuning binnen de familie op een eerlijke en transparante manier te regelen.



**AANVULLENDE  
INFORMATIE  
VOOR DE OUDERS**

## **Voorkom spanningen binnen de familie**

Je kind helpen bij de aankoop van een woning is vaak een logische en liefdevolle keuze. Veel ouders denken daarbij al snel aan een familielening. Wat echter soms wordt onderschat, is dat aan het uitlenen van geld aan je kind ook duidelijke fiscale, juridische en administratieve verplichtingen verbonden zijn.

Zo moeten de afspraken zorgvuldig worden vastgelegd in een zakelijke overeenkomst. Ook moet sprake zijn van een marktconforme rente. Daarnaast moet je kind de rente en aflossing daadwerkelijk aan je betalen om de fiscale aftrek in stand te houden. Als betalingen uitblijven, vraagt dat in beginsel ook om actie van jouw kant. In het uiterste geval kan dit betekenen dat je maatregelen moet nemen die je als ouder liever wilt voorkomen.

Daar komt bij dat je zelf verantwoordelijk bent voor de administratie van de lening. Je moet jaarlijks vóór 1 maart een fiscaal jaaroverzicht aanleveren. Loopt de rentevaste periode af, dan moet een nieuwe, marktconforme rente worden vastgesteld en moet het betaalschema daarop worden aangepast.

Voor veel ouders geldt dat zij hun kind vooral willen helpen, zonder dat dit leidt tot extra zorgen of spanningen binnen de familie. Juist daarom is het belangrijk om vooraf goed stil te staan bij de gevolgen van een lening binnen de familiesfeer.

Kort gezegd: bij geld lenen aan je kind komt vaak meer kijken dan vooraf wordt gedacht. Wanneer afspraken niet goed worden vastgelegd of niet correct worden uitgevoerd, kan dat niet alleen fiscale gevolgen hebben, maar ook de onderlinge relatie onder druk zetten.

Help2Buy is ontwikkeld om familie en vrienden op een andere manier te laten bijdragen aan de aankoop van een woning. In plaats van een lening, investeer je in de woning van je kind. Daarmee wordt de hulp anders ingericht en worden veel praktische, administratieve en fiscale aandachtspunten zorgvuldig georganiseerd.

## **Bij Help2Buy geen lening, maar een investering**

- ✓ geen schuldenrelatie
- ✓ geen renteperiode
- ✓ gezamenlijk belang in de woning

## **Volledige ontzorging**

- ✓ wij incasseren de maandelijkse Help2Buy vergoeding bij je kind
- ✓ wij treffen een betalingsregeling als je kind niet kan betalen
- ✓ wij maken de maandelijkse Help2Buy-vergoeding over op jullie rekening
- ✓ wij verwerken de betaling van de maandelijkse vergoeding in de administratie
- ✓ wij indexeren jaarlijks de Help2Buy-vergoeding en stemmen dat af met je kind
- ✓ wij leveren vóór 1 maart een fiscaal jaaroverzicht aan voor de belastingaangifte

## **Geen spanningen binnen de familie**

- ✓ wij verzorgen het contact en de afhandeling
- ✓ wij zijn lopende het contract het aanspreekpunt voor jullie en je kind
- ✓ jullie blijven buiten lastige situaties bij bijvoorbeeld betaalachterstand en terugbetalen van de investering

## **Eerlijk voor alle kinderen**

- ✓ jullie investering groeit mee met de woningwaarde
- ✓ bij verkoop ontvangen jullie de investering terug
- ✓ het bedrag dat jullie schenken aan je kind, betaalt het kind eerst aan jullie (kasrondje)

## **Transparant en uitlegbaar voor iedereen**

- ✓ aantrekkelijk rendement
- ✓ jaarlijkse vergoeding (vergelijkbaar met huur)
- ✓ meedelen in de waardeontwikkeling van de woning

## **Fiscaal efficiënt ingericht**

- ✓ vergoeding kan (onder voorwaarden) aftrekbaar zijn voor je kind
- ✓ mogelijkheid tot slim schenken binnen vrijstellingen

## **Duidelijke en flexibele exit**

- ✓ investering moet worden terugbetaald als de woning wordt verkocht
- ✓ investering kan worden terugbetaald door de hypotheek te verhogen als het inkomen het toelaat

## **Hoe werkt Help2Buy voor ons als ouders?**

Het programma is erop gericht om je als ouder zoveel mogelijk te ontzorgen en tegelijkertijd optimaal gebruik te maken van de beschikbare fiscale mogelijkheden. De volledige administratie wordt verzorgd door een dochteronderneming van Help2Buy. Wij incasseren de maandelijkse vergoeding bij je kind en maken deze aan jullie over.

Ontstaan er betalingsproblemen, dan begeleiden wij het traject en maken wij waar nodig passende betalingsafspraken. Voor zowel jullie als je kind zijn wij het centrale aanspreekpunt.

Wanneer je kind de woning verkoopt en de investering moet worden terugbetaald, stellen wij het af te rekenen bedrag vast op basis van de dan geldende waarde. Is je kind het niet eens met deze vaststelling, dan kan hij of zij op eigen kosten een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren. De uitkomst van deze taxatie vormt vervolgens de basis voor het definitief vaststellen van de waarde van de investering.

Daarnaast is het programma zo ingericht dat, wanneer je één van je kinderen helpt, de overige kinderen niet worden benadeeld.

Hieronder leggen wij het programma stap voor stap uit aan de hand van het voorbeeld van Linda. Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij zijn op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar.

## **Hoe werkt Help2Buy voor jullie als ouders?**

In het kort komt het erop neer dat jullie het deel financieren dat je kind niet via de bank kan lenen voor de aankoop van de woning. In plaats van dit bedrag uit te lenen, investeren jullie in de woning. Voor deze investering ontvangen jullie van je kind een vergoeding. Jullie kunnen er vervolgens voor kiezen om deze vergoeding (gedeeltelijk) terug te schenken.

## **Wat is de Help2Buy vergoeding?**

De Help2Buy-vergoeding die jullie ontvangen is vergelijkbaar met huur en wordt berekend over het bedrag dat jullie investeren. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast voor Nederlandse inflatie.

## Hoe hoog is de Help2Buy vergoeding?

Jullie ontvangen in de eerste periode een netto vergoeding van 3,14% per jaar over het bedrag dat jullie in de woning hebben geïnvesteerd. Deze vergoeding maken wij in twaalf gelijke delen maandelijks over op jullie rekening.

Investering door ouders van Linda in haar woning	€100.000,-
Vergoedingspercentage investering per jaar eerste periode	3,14%
Te betalen bruto per jaar	€3.143,-
<b>Te ontvangen per maand</b>	<b>€262,-</b>

Na een volledig kalenderjaar wordt de vergoeding jaarlijks aangepast op basis van de Nederlandse inflatie (CPI), zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Wij verzorgen deze indexatie en stemmen dit af met je kind.

## Wat kost het beheer van het Help2Buy-contract?

De beheerkosten bedragen het verschil tussen de vergoeding die je kind betaalt en het bedrag dat jullie ontvangen en komen neer op 0,36% op jaarbasis. Hieronder volgt een voorbeeld op basis van de situatie van Linda.

Linda betaalt per maand aan haar ouders	€292,-
Af: Beheervergoeding bedraagt	- €30,-
<b>Linda haar ouders ontvangen per maand</b>	<b>€262,-</b>

Voor deze kosten worden de volgende werkzaamheden verzorgt:

- maandelijks incasseren van de Help2Buy vergoeding bij het kind
- doorbetaling van de Help2Buy vergoeding aan de ouders
- voeren van de volledige administratie
- jaarlijks indexeren van de Help2Buy vergoeding
- achterstandsbeheer
- opstellen van fiscale jaaroverzichten voor 1 maart voor de belastingaangifte
- rapportage aan de ouders

## Wie betaalt de beheerkosten?

De beheervergoeding wordt ingehouden op de geïncasseerde vergoeding. Hierdoor dragen zowel jullie als jullie kind ieder een evenredig deel van deze kosten. Dat is passend, aangezien beide partijen belang hebben bij een correcte en professionele uitvoering.

## Wie verzorgt het beheer van het Help2Buy contract?

Het beheer van het Help2Buy-contract is uitbesteed aan DNGB Servicer B.V., een dochteronderneming en gespecialiseerde contractbeheerder. Deze partij is verantwoordelijk voor de volledige administratie, de jaarlijkse indexatie en de incasso van de vergoedingen. DNGB Servicer B.V. beheert naast de Help2Buy-overeenkomsten ook contracten voor onder meer pensioenfondsen, verzekeraars en diverse family offices. Voor het vastleggen van de beheerafspraken wordt een beheerovereenkomst ondertekend. Voor het innen van de Help2Buy-vergoeding en de doorbetaling aan jullie maakt DNGB Servicer B.V. gebruik van een derdengeldenrekening van **Stichting DNGB Secure Pay**. Dit biedt jullie extra zekerheid, doordat de geldstromen gescheiden worden gehouden van het vermogen van de betrokken partijen.

## Structurele Inkomensondersteuning

Om ervoor te zorgen dat je kind het maximale bedrag kan lenen bij een bank, kunnen jullie het inkomen van je kind structureel ondersteunen door de ontvangen Help2Buy-vergoeding (gedeeltelijk) aan je kind terug te schenken in de vorm van aanvullende structurele inkomensondersteuning. Hierbij zal de bank als voorwaarde stellen dat verplichting voor inkomensondersteuning voor langere tijd wordt aangegaan. De afspraak hierover zal worden gekoppeld aan de eigendom van de woning, zodat in ieder geval bij verkoop van de woning de inkomensondersteuning beëindigd zal worden.

## Fiscaal voordeel

Omdat de Help2Buy-vergoeding voldoet aan de voorwaarden van de Belastingdienst, kan deze bij je kind in aanmerking komen voor aftrek in de inkomstenbelasting, ook wanneer er structurele inkomensondersteuning wordt afgesproken. Dit maakt het mogelijk om (een deel van) de netto ontvangen vergoeding in de vorm van aanvullende inkomensondersteuning aan je kind te geven, zodat de maximale leencapaciteit bij de

bank optimaal benut kan worden. Daarnaast kunnen jullie gebruikmaken van de jaarlijkse schenkvrijstelling. Hieronder wordt dit nader toegelicht aan de hand van een rekenvoorbeeld, gebaseerd op de situatie van Linda.

Linda moet maandelijks aan haar ouders betalen:	€292,-
Af: Hierop worden de beheerkosten ingehouden. Deze bedragen:	- €30,-
Het bedrag dat wordt overgemaakt op de rekening van haar ouders:	€262,-
Af: De ouders van Linda betalen haar per maand *:	- €187,-
<b>Per maand houden de ouders van Linda netto over:</b>	<b>€75,-</b>

\* Dit is de bruto vergoeding voor de investering minus de renteaftrek (€292,- min €105,-) zie pagina 11

## Schenkvrijstelling

In het bovenstaande voorbeeld ondersteunen de ouders van Linda haar inkomen met €187,- per maand, oftewel €2.244,- per jaar. Omdat dit bedrag binnen de geldende schenkvrijstelling valt, is hierover door Linda geen schenkbelasting verschuldigd.

Als je een bedrag aan je kind schenkt, hoeft hierover geen schenkbelasting te worden betaald zolang het totale bedrag in 2026 niet hoger is dan €6.908,- per jaar. Voor kinderen tussen 18 en 40 jaar mag dit bedrag één keer worden verhoogd tot €33.129,-. Voor schenkingen aan andere dan ouders aan een kind geldt in 2026 een jaarlijkse vrijstelling van €2.769,-.

## Wanneer wordt de investering terugbetaald?

Wanneer je kind de woning verkoopt, wordt de investering aan jullie terugbetaald. Indien het inkomen van je kind in de tussentijd is toegenomen, bijvoorbeeld door salariscroei of doordat je kind gaat samenwonen, kan de hypotheek mogelijk worden verhoogd. Met deze aanvullende financiering kan jullie investering eerder worden afgelost.

Voor je kind is het aantrekkelijk om de investering zo snel mogelijk terug te betalen. Zolang de investering uitstaat, delen jullie mee in de waardeontwikkeling van de woning en wordt de Help2Buy-vergoeding jaarlijks geïndexeerd op basis van inflatie. Na terugbetaling van de investering, rekening houdend met de waardeontwikkeling, vervalt jullie aandeel in de waardeontwikkeling en komt deze volledig toe aan je kind.

## Hoe wordt het bedrag van de investering berekend dat moet worden terugbetaald?

Bij aanvang van het contract wordt de Help2Buy-factor bepaald. Deze factor wordt berekend door de investering te delen door de waarde van de woning. Hieronder een rekenvoorbeeld gebaseerd op de situatie van Linda.

Waarde van de woning op het moment van investeren	€250.000,-
Investering ouders van Linda	€100.000,-
<b>Help2Buy koopfactor (€100.000,- / €250.000,-) =</b>	<b>40%</b>

Op het moment dat de woning wordt verkocht, wordt de verkoopwaarde vermenigvuldigd met de Help2Buy-factor. De uitkomst hiervan bepaalt de waarde van de investering die je kind aan jullie terugbetaalt.

## Waarestijging of -daling van de waarde van de investering bij verkoop van de woning

De mogelijkheid bestaat dat de woning bij verkoop meer of minder waard is. Aangezien er sprake is van een investering in de woning werkt de waardeestijging of -daling door in jullie investering.

### Voorbeeld waardeestijging

Stel dat Linda de woning na drie jaar met €50.000,- winst verkoopt voor een bedrag van €300.000,- en de Help2Buy-factor bedraagt 40%, dan betaalt zij €300.000,- × 40% = €120.000,- aan haar ouders terug in plaats van de initiële investering van €100.000,-

### Voorbeeld waardedaling

Stel dat Linda de woning na drie jaar verkoopt voor €200.000,- en de Help2Buy-factor bedraagt 40%, dan betaalt zij €200.000,- × 40% = €80.000,- aan haar ouders terug.

Het verlies dat jullie met de investering maken kunnen jullie niet verhalen op jullie kind.

## Waarestijging of -daling van de waarde van de investering bij terugbetalen van de investering als jullie kind in de woning blijft wonen

Indien jullie kind de investering wil terugbetalen op een moment dat de waarde van de woning is gedaald en jullie kind in de woning blijft wonen, kan de investering uitsluitend worden afgelost tegen het oorspronkelijk door jullie geïnvesteerde bedrag.

Jullie kind kan in dat geval niet profiteren van een lagere marktwaarde door de investering tegen een lager bedrag terug te betalen. Een eventueel waardeverlies wordt alleen door jullie gedragen indien en voor zover jullie kind zelf eveneens verlies realiseert. Dit betekent dat zowel jullie als jullie kind naar rato meedelen in een eventuele waardedaling.

## Waarde-effect van de investering door verbeteringen

Als jullie kind gedurende de looptijd in de woning heeft geïnvesteerd, bijvoorbeeld door een verbouwing, nieuwe keuken of badkamer, dan wordt hiermee rekening gehouden bij het bepalen van de waarde van de investering. Over deze waardevermeerdering delen jullie niet mee. Hieronder volgt een rekenvoorbeeld voor de situatie van Linda bij verkoop van haar woning met winst en een investering van €10.000,-.

Waarde van de woning bij verkoop	€300.000,-
Investering gedaan door Linda	€10.000,-
Grondslag	€290.000,-
Oorspronkelijke koopsom	€250.000,-
Winst	€40.000,-
Investering ouders van Linda	€100.000,-
Help2Buy koopfactor (€100.000,- / €250.000,-) =	40%
Winsttaandeel (€40.000,- x 40%)	€16.000,-
<b>Linda betaalt aan haar ouders</b>	<b>€116.000,-</b>

## **Wat gebeurt er bij overlijden van de ouders?**

Wanneer de langstlevende ouder overlijdt, wordt de resterende inkomensondersteuning in één bedrag uitgekeerd en ingebracht in de nalatenschap. Hetzelfde geldt voor de investering; deze maakt eveneens onderdeel uit van de nalatenschap. Indien er meerdere kinderen zijn, heeft ieder kind recht op een evenredig aandeel.

In de praktijk zal het kind in wiens woning is geïnvesteerd doorgaans de wens hebben om de investering volledig over te nemen. In dat geval dient hij of zij de broers en zussen uit te kopen.

Indien uitkoop niet mogelijk is, blijft de investering in stand en wordt de vergoeding voortaan naar rato uitgekeerd aan de broers en zussen. Het Help2Buy-contract kan door de broers en zussen niet eenzijdig worden beëindigd; hiervoor is altijd de toestemming vereist van het kind in wiens woning is geïnvesteerd.

## **U heeft interesse om op basis van het Help2Buy-programma uw kind te helpen bij het kopen van een woning. Hoe nu verder?**

Indien u op basis van het Help2Buy-programma uw kind wilt ondersteunen bij de aankoop van een woning, kunt u dit aangeven via het formulier op de volgende pagina.

Uw kind kan dit formulier vervolgens tijdens het gesprek met de hypotheekadviseur overhandigen. Op basis van uw verklaring kan de adviseur de financieringsopzet verder uitwerken.

## **Heeft u nog aanvullende vragen?**

Wanneer u nog aanvullende vragen heeft, kunt u terecht op onze website <https://help2buy.nl>. Geeft u de voorkeur aan persoonlijk contact, dan kunt u uiteraard ook telefonisch of via videobellen met ons overleggen.

Onze adviseurs zijn op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer 085 - 489 4850 of door een e-mail te sturen naar [info@help2buy.nl](mailto:info@help2buy.nl).

Verklaring Helper(s)  
**Help2Buy Investering**



De ondergetekende(n),

Vul hier de naam van één van de ouders in, of vul hier de naam van het bedrijf in dat wil investeren

Vul hier het telefoonnummer in

Vul hier het e-mailadres in

Vul hier de naam in van de partner van de bovenstaande ouder, of vul de naam van de tekenbevoegde van het bedrijf in

Hierna te noemen "Investeerder"  
Hierbij verklaart Investeerder voornemens te zijn om ten behoeve van:

Vul hierboven de naam van de koper (het kind) in, hierna "Koper"

€  
Vul hier het te investeren bedrag in

Deze verklaring is uitsluitend bedoeld ter bevestiging van de bereidheid van Investeerder tot investeren in de woning van Koper zodat de hypotheekadviseur een financieringsopzet kan maken. Deze verklaring is geen verplichting tot investeren, zolang er geen Help2Buy-contract is ondertekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Handtekening ouder of tekenbevoegde namens het bedrijf:

Naam: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_

Handtekening mede-ouder:

Naam: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_



Ingevuld formulier afgeven aan:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the user to provide the recipient's name or address for the completed form.





Help2Buy is een produkt van **DNGB originator B.V.**

Tower 19 - 16e verdieping

Landdrostdreef 124 - 1314 SK Almere

Telefoon: 085 - 489 4850 - e-mail: [info@dngb.nl](mailto:info@dngb.nl)