

Een eigen huis

voor mensen met een inkomen tot € 32.000



Een eigen huis



De gemeente Zaanstad wil mensen met een lager inkomen de kans geven om een eigen huis te kopen. Dankzij een speciale regeling is een eigen huis toch bereikbaar voor mensen met een inkomen tot € 32.000 per jaar. Hieronder wordt uitgelegd hoe dit in zijn werk gaat.

U betaalt naar draagkracht

Het idee achter de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is eenvoudig. U koopt een huis en betaalt daarvoor bij aankoop minder dan de eigenlijke waarde op de huizenmarkt. Op de lange duur moet u het verschil in prijs wel betalen, maar alleen als uw inkomen zodanig is gestegen dat dit mogelijk is of als u uw huis weer verkoopt. Hierover maakt u afspraken met Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. Om die afspraken goed te regelen, sluit u een contract met Betaalbare Koopwoningen Zaanstad.

Betalbare Koopwoningen Zaanstad

Betalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. is speciaal in het leven geroepen om de verkoop van sociale koopwoningen in Zaanstad te bevorderen. Je zou kunnen zeggen dat het een soort administratiekantoor is waarvan de gemeente Zaanstad alle aandelen bezit. Het doel van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is dus om woningen bereikbaar te maken en te houden voor mensen met lagere inkomens.

Voorwaarden

Voor de koop van deze Betaalbare Koopwoningen gelden enkele bijzondere voorwaarden.

- De belangrijkste is dat u niet meer dan € 32.000 per jaar mag verdienen (belastbaar inkomen) om in aanmerking te komen voor deze koopwoningen.
- Ook verplicht u zich om het verschil tussen de koopprijs en de marktwaarde later alsnog te betalen zodra uw inkomen dat toelaat.

Uw inkomen bepaalt uw mogelijkheden

Zoals gebruikelijk sluit u een hypotheek af bij een bank om uw huis te betalen. Hoeveel u kunt lenen, hangt af van uw inkomen. De prijs van de huizen is zo gekozen dat mensen met een jaarinkomen tussen € 25.000 en € 32.000 een huis kunnen kopen.

Het kopen van uw huis

De woningen zijn nieuwbouwwoningen die worden aangeboden door een projectontwikkelaar. Die kan u ook meer informatie geven over de huizen. Zoals bij een nieuwbouwwoning gebruikelijk is, koopt u het huis 'op tekening'; dat wil zeggen dat het huis nog gebouwd moet worden. Voor de bouw heeft de projectontwikkelaar een aannemer geselecteerd. De tekeningen van het huis kunt u bekijken bij de projectontwikkelaar en/of de makelaar. Wanneer u besluit een huis te kopen, maakt u vervolgens drie verschillende afspraken:

- 1 U sluit een contract met de aannemer die het huis gaat bouwen. Dit is de aanneemovereenkomst.
- 2 U krijgt het recht van erfpacht van de grond waarop het huis wordt gebouwd. Verderop leest u meer over erfpacht.
- 3 Voor de koop van het huis regelt u zelf een hypothecaire lening bij een bank. Dit is uw hypotheek.

Erfpacht

De grond waarop de woning staat blijft eigendom van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. U krijgt het recht van erfpacht op de grond. Het voordeel voor u is dat u de grond dan niet hoeft te kopen, waardoor de prijs van de woning laag kan blijven. Daar staat wel tegenover dat u elk jaar een vergoeding betaalt voor het recht van erfpacht; dit heet de erfpachtcanon.



Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om een stuk grond van een ander te gebruiken. Dat betekent in de praktijk dat u vrij bent om het stuk grond te gebruiken, maar dat u niets mag doen dat de waarde van de grond kan verminderen. Bij deze huizen is de grond onder het huis eigendom van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. Als erfpachter mag u de grond gebruiken om er op te wonen en er een tuin te hebben. Voor de erfpacht betaalt u jaarlijks een heffing: de erfpachtcanon.

Bij nieuwbouwwoningen wordt de erfpacht meestal voor 50 jaar door de koper afgekocht en zit die afkoopsom in de koopprijs van de woning. Maar om de totale koopprijs laag te houden, heeft Betaalbare Koopwoningen Zaanstad gekozen voor een jaarlijkse betaling van de erfpachtcanon.

Erfpachtcanon en vrijstelling

Hoe hoog de erfpachtcanon is die u moet betalen, hangt af van uw inkomen en de grootte van het perceel waarop de woning komt te staan. De erfpachtcanon die de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad heeft vastgesteld, is hoger dan gemiddeld in ons land. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad wil zo stimuleren dat mensen met een hoger inkomen na verloop van tijd doorstromen naar een ander huis. Daar staat tegenover dat mensen met een lager inkomen niet de hele erfpachtcanon hoeven te betalen. Afhankelijk van uw inkomen kunt u een vermindering krijgen die kan oplopen tot bijna 100%. Hoe lager uw inkomen, hoe meer vermindering. Mensen met een jaarinkomen lager dan € 22.000 betalen slechts € 125 per jaar. Verderop in deze folder is een tabel opgenomen met een inschatting van de maximaal te betalen erfpachtcanon voor een dergelijke woning. Dankzij de vermindering valt de erfpachtcanon voor mensen met een lager inkomen lager uit dan gemiddeld. Bovendien is voor deze doelgroep een groot gedeelte van de erfpachtcanon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Kopen en betalen van uw huis

Na aankoop bent u verantwoordelijk voor het huis dat op de erfpachtgrond staat. Dit betekent bijvoorbeeld dat u moet zorgen voor het onderhoud. U hebt het huis alleen nog niet helemaal betaald. Hoe dit in zijn werk gaat, wordt hieronder uitgelegd aan de hand van een voorbeeld.

De bedragen en percentages die in dit voorbeeld worden genoemd, zijn slechts voorbeeldbedragen, in werkelijkheid zijn deze per woning verschillend.

Wat betaalt u?

In dit voorbeeld is op het moment van koop van de woning de marktwaarde van het huis op € 150.000 vastgesteld. Dit wil zeggen dat vergelijkbare nieuwbouwwoningen (met grond op erfpacht) in de omgeving € 150.000 kosten. Omdat u een Betaalbare Koopwoning koopt, betaalt u niet deze marktwaarde, maar slechts € 120.000. U koopt in dit voorbeeld voor € 120.000 ca. 80% van de waarde van de woning.



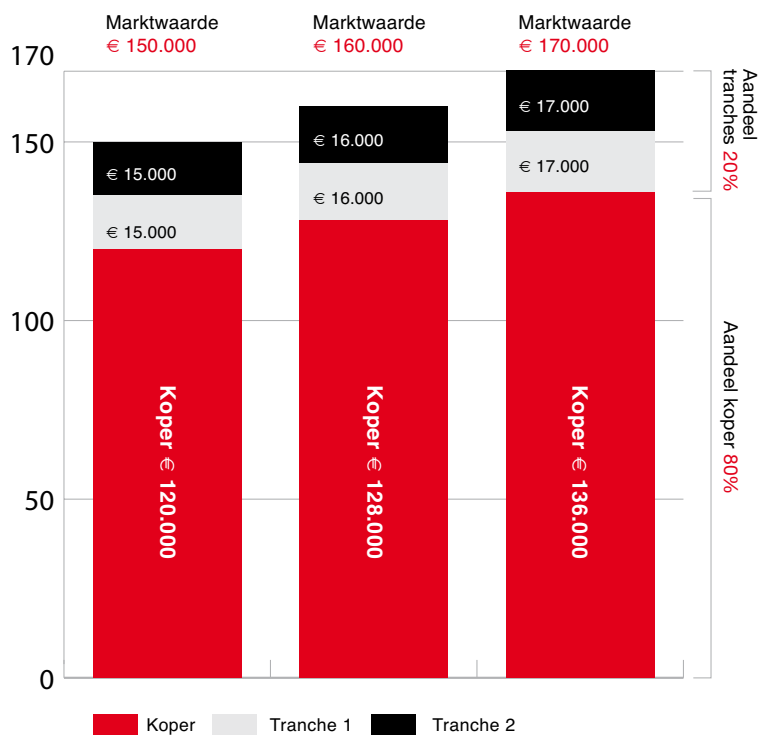
De resterende 20% van de waarde van het huis koopt u later alsnog, mits uw inkomen voldoende is gestegen. Bij de koop maakt u hierover afspraken, die worden vastgelegd in een contract met Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. De koop van het resterende gedeelte van 20% gebeurt in 2 delen, die tranches worden genoemd. Iedere tranche komt in dit voorbeeld overeen met 10% van de marktwaarde van de woning. Er wordt altijd gerekend met de actuele, dus op dat moment geldende, marktwaarde van de woning.

Wanneer moet u een tranche betalen?

U moet de tranche kopen als uw inkomen dat toelaat. Voor de meeste kopers zal dit na een aantal jaren zijn, wanneer uw inkomen zodanig is gestegen dat u de tranche of de hypotheek kunt betalen. Om te bepalen of u een tranche moet kopen, moet u Betaalbare Koopwoningen Zaanstad elk jaar inzicht geven in uw inkomen. Als uw belastbaar gezinsinkomen 3 jaar lang achter elkaar hoger is dan een bepaald bedrag, bent u verplicht de volgende tranche te kopen. Voor de 1e tranche is dit bedrag € 32.950 of meer, voor de 2e tranche is het € 38.400 of meer.

Hoeveel betaalt u voor een tranche?

De uitgestelde koop bedraagt ongeveer 20% van de marktwaarde van uw huis. Die 20% koopt u in 2 tranches van elk ongeveer 10%. Als u een tranche moet kopen, krijgt u hiervoor van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad een voorstel. In dit voorstel is de tranche berekend naar de marktwaarde van uw huis op het moment dat u de tranche moet kopen. Bijvoorbeeld, als de waarde van uw huis is gestegen tot € 160.000 betaalt u 10% van 160.000 = € 16.000 (plus bijkomende kosten). Als u later de 2e tranche moet kopen, is de waarde van uw huis verder gestegen tot bijvoorbeeld € 170.000. Voor de 2e tranche betaalt u dan € 17.000. Na betaling van de 2e tranche heeft u 100% gekocht. De verwachting is dat er al snel tien jaar of langer overheen zal gaan voordat iemand beide tranches heeft gekocht. Bij elkaar opgeteld kost u dat in dit voorbeeld € 153.000; dat komt doordat in dit voorbeeld uw huis in de tussentijd in waarde is gestegen. Verkoopt u uw huis daarna voor € 170.000, dan is de opbrengst van € 17.000 voor u (zie grafiek).



Wat gebeurt er als u geen tranches kunt kopen?

Als uw inkomen niet of maar weinig stijgt, hoeft u ook de volgende tranches niet te kopen. De uitgestelde koop blijft dan staan tot het moment dat u de woning verkoopt. Na de verkoop heeft u het geld om de resterende tranche(s) aan de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad te betalen. Wanneer de waarde van de woning is gestegen, houdt u ook nog een zekere opbrengst over. Hetzelfde gebeurt als u bij verkoop al één tranche hebt gekocht. Ook in dat geval rekent u de laatste 10% (de 2e tranche) van de waarde van uw huis af met Betaalbare Koopwoningen Zaanstad; de rest van de opbrengst is voor u.

Verkopen van uw huis

Er kunnen allerlei redenen zijn om uw huis weer te verkopen. Als u op dat moment beide tranches hebt gekocht, dan is de opbrengst voor u. Als u bij verkoop nog geen tranches of pas één tranche hebt gekocht, moet u deze nog afrekenen met Betaalbare Koopwoningen Zaanstad. Hierboven is al uitgelegd hoe dat in zijn werk gaat. Bij de verkoop van uw woning wordt de marktwaarde van de woning bepaald door de prijs die de nieuwe koper voor de woning betaalt.

Inzicht in uw inkomen

Een belangrijk aspect van de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is dat u inzicht moet geven in uw inkomen. In de 1e plaats is uw inkomen namelijk bepalend of u in aanmerking komt voor het kopen van een Betaalbare Koopwoning. Daarna is uw inkomen bepalend voor het moment van betalen van de tranches (uitgestelde koop) én voor het bepalen van de vermindering van de jaarlijkse erfpachtcanon. U moet daarom elk jaar een kopie van uw aanslag inkomstenbelasting naar Betaalbare Koopwoningen Zaanstad sturen.



Schema vermindering van erfpachtcanon

inkomens-categorieën	Gezinsinkomen*	Vermindering erfpachtcanon	U betaalt per** jaar circa
1	< € 22.000	gehele canon, u betaalt alleen administratiekosten	€ 125
2	€ 22.000 t/m € 27.400	80% van de canon	€ 840
3	€ 27.400 t/m € 32.950	60% van de canon	€ 1.510
4	€ 32.950 t/m € 38.400	40% van de canon	€ 1.960
5	€ 38.400 t/m € 43.800	20% van de canon	€ 2.410
6	> € 43.800	geen vermindering	€ 2.860

* grenzen gezinsinkomens gelden voor 2006, deze worden jaarlijks geïndexeerd

** de erfpachtcanon is afhankelijk van de grootte van het perceel, hier is een inschatting gegeven van het maximum

Rekenvoorbeelden



Om een beter inzicht te geven in de werking van de regeling hebben we hieronder een aantal rekenvoorbeelden gegeven. In deze rekenvoorbeelden wordt gebruik gemaakt van voorbeeldbedragen en – percentages, die zijn afgerond op ronde getallen. De werkelijke bedragen en percentages zijn per woning verschillend, afhankelijk van de marktwaarde.

Voorbeeld 1

Marianne werkt nu een paar jaar en verdient per jaar € 25.000. Met haar huidige inkomen valt zij bij de koop van een woning via de regeling Betaalbare Koopwoning Zaanstad in inkomenscategorie 2. Ze koopt in 2006 een woning via deze regeling en betaalt voor de woning € 120.000. Een vergelijkbare woning (op erfpachtgrond) op de vrije markt kost in dit voorbeeld € 150.000. Deze waarde op de vrije markt wordt door Marianne en Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. (BKZ b.v.) in een contract vastgelegd. In dit contract verplicht Marianne zich om op een later moment het verschil tussen de 1e koopprijs en de marktwaarde (= € 30.000, komt in dit voorbeeld overeen met ongeveer 20% van de marktwaarde) alsnog te betalen. Dit zal zij doen in twee stappen, die tranches worden genoemd. Elke tranche vertegenwoordigt 10% van de marktwaarde van de woning. Marianne is alleen verplicht om een tranche te kopen als haar inkomen in de toekomst in inkomenscategorie 4 respectievelijk categorie 5 komt en 3 achtereenvolgende jaren blijft, of wanneer zij de woning verkoopt.

In dit voorbeeld gaat Marianne meer verdienen. Na drie jaar valt haar inkomen in inkomenscategorie 4. Dat is in 2009. Dit betekent dat zij in 2012, als haar inkomen drie jaar achter elkaar hoog genoeg is, de 1e tranche moet kopen. Bij een waardestijging van ongeveer 3% per jaar, is de waarde van de woning dan ongeveer 20% gestegen. De marktwaarde van de woning in 2012 is dan € 180.000. De 1e tranche kost 10% van de marktwaarde op dat moment; Marianne betaalt dus € 18.000.

Het inkomen van Marianne stijgt verder en valt na nog eens drie jaar (2015) in categorie 5. In 2018 is haar inkomen dan opnieuw drie jaar achter elkaar hoog genoeg geweest en dan is Marianne verplicht om ook de 2e tranche te kopen. Voor dit voorbeeld nemen we aan dat de waarde van de woning met nog eens 20% is gestegen. De marktwaarde is dan € 216.000 zodat de 2e tranche € 21.600 kost.

Na aankoop van de 2e tranche is Marianne volledig eigenaar van de woning. Bij verkoop is de hele opbrengst voor haar.

Voorbeeld 2

Kees heeft een inkomen in inkomenscategorie 3, terwijl zijn vrouw geen betaalde baan heeft. Kees en zijn gezin kopen net als Marianne ook in 2006 een woning via de regeling Betaalbare Koopwoning Zaanstad (BKZ). Zij kopen een ander type woning, maar betalen

voor de woning net als Marianne ook € 120.000. Deze woning heeft op de vrije markt echter een marktwaarde van € 180.000. Ook deze marktwaarde is gebaseerd op de waarde van een vergelijkbare woning (op erfpachtgrond) op de vrije markt. In het contract dat Kees met BKZ afsluit, verplicht Kees zich om op een later moment het verschil tussen de 1e koopprijs en de marktwaarde (= € 60.000, komt overeen met ongeveer 33% van de marktwaarde) alsnog te betalen. Dit doet hij ook in twee stappen, de tranches. Elke tranche vertegenwoordigt bij Kees ca. 16% van de marktwaarde van de woning. Ook Kees is alleen verplicht om een tranche te kopen als zijn inkomen in de toekomst in inkomenscategorie 4 respectievelijk categorie 5 komt en blijft.

Het inkomen van Kees stijgt in 6 jaar tijd naar categorie 4, het is dan 2012. Dit betekent dat Kees, als zijn inkomen drie achtereenvolgende jaren in inkomstencategorie 4 valt, in 2015 wordt verplicht de 1e tranche aan te kopen. Stel dat de marktwaarde van de woning in 2015 is gestegen tot € 220.000, dan kost die 1e tranche Kees 16% van € 220.000, is ca. € 35.000. Kees heeft dan totaal betaald: € 120.000 + € 35.000 = € 155.000

Wanneer Kees het huis direct daarna verkoopt op de vrije markt voor € 220.000, ontvangt Kees 84% van € 220.000 = ca. € 185.000. De resterende 16% (t.w.v. € 35.000) ontvangt Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v.

Voorbeeld 3

Christel en Bart zijn getrouwd en beide gepensioneerd. Hun gezamenlijke inkomen valt in 2006 in categorie 2. Zij kopen een appartement via de regeling Betaalbare Koopwoning Zaanstad. Ook zij betalen een koopprijs van € 120.000. Het huis dat zij hebben gekocht heeft een marktwaarde van € 140.000. Voor € 120.000 hebben zij ca. 86% van de waarde van de woning betaald. Met BKZ b.v. spreken zij, contractueel, af dat zij de resterende 14% later in twee tranches alsnog aankopen. Het inkomen van Christel en Bart stijgt niet meer dan de inflatiecorrectie. Dit betekent dat zij altijd in inkomenscategorie 2 blijven en daarom nooit verplicht worden om een tranche aan te kopen.

Pas als zij 20 jaar later hun huis verkopen voor bijvoorbeeld € 200.000 zullen zij de resterende 14% (gelijk aan € 28.000) betalen aan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. Zelf ontvangen zij de overige € 178.000.

Enkele definities en termen verklaard

Koopprijs: de prijs die u in 1e instantie betaalt, dit is de prijs van een sociale koopwoning die voor 2006 waarschijnlijk wordt vastgesteld op € 124.275 (deze is voor alle type woningen gelijk)

Marktwaaarde: de waarde van de woning, met grond op erfpacht, op de vrije markt, deze verschilt per woning, afhankelijk van de grootte, de ligging, etc.

Aandeel: het verschil tussen koopprijs en marktwaaarde dat u, bij gestegen inkomen, alsnog in twee delen (tranches) koopt van de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. (deze is altijd gerelateerd aan de dan geldende marktwaaarde of de verkoopprijs in het geval de woning wordt verkocht)

Tranche: de helft van het Aandeel (zie boven)

Vragen

Op de meest gestelde vragen zijn op onze website www.betalbarekoopwoningen.nl de antwoorden gegeven.

Wanneer u andere vragen heeft over de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad kunt u deze het beste stellen via e-mail: info@betalbarekoopwoningen.nl. Ook kunt u via het telefoonnummer van de gemeente Zaanstad, **0900 235 23 52**, contact opnemen. Uw telefoonnummer wordt dan genoteerd. Een van onze medewerkers belt u dan op een later moment terug.

Contactgegevens Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. • Postbus 2000 • 1500 GA Zaandam • info@betalbarekoopwoningen.nl • www.betalbarekoopwoningen.nl • T 0900 235 23 52 (€ 0,10 p/m)



Alle rechten voorbehouden. De tekst in deze publicatie is een populaire weergave van juridische documenten. Omwille van de leesbaarheid zijn sommige juridische termen vertaald in dagelijks spraakgebruik. De in de voorbeelden gehanteerde prijzen en bedragen zijn geen werkelijke verkoopprijzen. Bedragen prijspeil 1 januari 2006. Aan de tekst en de voorbeelden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Colofon

Ontwerp en realisatie: Pleon, Amsterdam
In opdracht van: Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v.
Beeldmateriaal: Bouwfonds MAB Ontwikkeling, BAM Vastgoed, Kennemerland Beheer BV / Noorderweg BV, Corbis
Drukwerk: Advadi, Westervoort