

Een eigen huis kopen

Met een beetje hulp...



...kan dat al sneller dan u denkt!



betaalbare koopwoningen **aan** stad



BKZ maakt een eigen woning betaalbaar

Een huis kopen is voor veel mensen een droom die zij zelfstandig niet kunnen verwezenlijken. Zelfs met een heel behoorlijk inkomen is in de praktijk de financiering vaak niet rond te krijgen. Met de regeling Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) wordt het kopen van een eigen huis voor zo veel mogelijk inwoners mogelijk gemaakt.

► Wat is BKZ?

In het kort komt de regeling erop neer dat BKZ de erfpachtcanon¹ geheel of gedeeltelijk 'voorschiet' en een deel van de aankoopprijs van het huis rentevrij financiert. Als u meer gaat verdienen, betaalt u dit geld (in delen) terug aan BKZ.

► Voor wie is het?

Deze regeling is er voor mensen:

- die als gezin samen niet meer verdienen dan de door BKZ voor die woning vastgestelde norm. Deze norm verschilt per project. Voor 2010 zijn er projecten gerealiseerd voor belastbare gezinsinkomens² tot € 37.000,-. De meest recente norm vindt u op: betaalbarekoopwoningen.nl.
- die akkoord gaan met de afspraak dat zij, als zij meer gaan verdienen, stapsgewijs het voorgesloten bedrag aan BKZ terugbetalen.
- die bereid zijn BKZ inzage te geven in hun inkomen.

- die het huis kopen voor het eigen woongenot. De regeling is niet bedoeld voor investerings- of speculatiedoeleinden. De contractafspraken zijn hierop afgestemd.

► Wat moet u doen om in aanmerking te komen?

Als u geïnteresseerd bent en de voorwaarden zijn voor u acceptabel, dan kunt u zich via de website aanmelden. BKZ houdt u dan op de hoogte van de mogelijkheden en de projecten die gepland staan.

► Overeenkomst

De afspraken die u met BKZ maakt worden vastgelegd in een overeenkomst.

► Eigendomsverhoudingen

BKZ schiet doorgaans rond de 20% van de koopprijs van uw woning voor. Hiervoor betaalt u geen rente. Dit deel blijft eigendom van BKZ, tot u een deel aan BKZ terugbetaalt. Steeds als u iets terugbetaalt,

wordt uw huis een stukje meer uw eigendom. Als de waarde van uw huis stijgt (of daalt), stijgt (of daalt) de waarde van het voorschot van BKZ mee. Als uw woning € 1.000,- meer waard wordt en BKZ heeft 20% voorgesloten, gaat het terug te betalen bedrag met € 200,- omhoog.

► (Gedeeltelijke) tegemoetkoming in erfpachtcanon

Normaal gesproken betalen huizenbezitters een vergoeding voor de grond (erfpachtcanon) aan de gemeente. Dit bedrag is in het koopcontract vastgelegd. Afhankelijk van uw inkomen komt BKZ u tegemoet in deze kosten. Op www.betaalbarekoopwoningen.nl ziet u hoe deze tegemoetkoming kan oplopen tot bijna 100%. Uiteindelijk kunt u ook de grond kopen. Daarna vervalt de erfpachtcanon.

¹ Erfpachtcanon: het bedrag dat de eigenaar van het huis moet betalen voor de grond waarop het huis is gebouwd.

² Bij de bepaling van deze norm wordt rekening gehouden met de inkomenssituatie ná aankoop van de woning.

³ Belastbaar gezinsinkomen: het totale bruto jaarinkomen van de koper en zijn/haar eventuele partner. U kunt dit bedrag vinden op uw salarisstrook, jaaroverzicht, belastingopgave of belastingaanslag.



Wij financieren rentevrij een flink deel van de aankoop prijs én schieten de erfpachtcanon voor!

► Voorrangsbeleid

BKZ laat bij de toewijzing mensen met lage inkomens voorgaan boven mensen die aan de bovenkant van de inkomensgrens zitten. Dat betekent dat u, als u € 29.000,- per jaar verdient, meer kans hebt om 'ingeloot' te worden dan iemand die € 36.000,- verdient. Dit geldt natuurlijk alleen als er (te) veel inschrijvers zijn voor een bepaald cluster huizen. Wel moet het inkomen voldoende zijn om een hypothecaire lening (met Nationale Hypotheek Garantie) te kunnen afsluiten voor het deel van de woning dat u zelf moet financieren.

► Alleen nieuwbouw

De regeling is alleen van toepassing op nieuwbouwwoningen in Zaanstad, die hiervoor speciaal worden aangewezen. Dit zijn doorgaans huizen in de prijsklasse tot € 167.300,- (prijspeil eind 2010). Het heeft dus geen zin om de regeling aan te vragen voor een willekeurige bestaande of nieuwbouwwoning.

En wat als...

- **Uw inkomen niet genoeg stijgt om de voorschotdelen terug te betalen?** Dan blijft het voorschot staan.
- **Uw inkomen daalt?** De tegemoetkoming in de erfpachtcanon wordt jaarlijks aangepast, ook als uw inkomen daalt. Verder blijft het terug te betalen voorschot gewoon staan.
- **U tussentijds het huis wilt of moet verkopen?** Afhankelijk van de bepalingen in uw koopovereenkomst:
 - a] betaalt u uit de opbrengst van het huis het voorschot terug aan BKZ en betaalt u de erfpacht af.
 - b] gaan uw rechten en plichten over op de nieuwe eigenaar. Dit is afhankelijk van het inkomen van deze koper. In dit laatste geval behoudt BKZ het recht om een verkoop te blokkeren. Dit kan voorkomen als BKZ vindt, dat de verkoopprijs van de woning niet in juiste verhouding staat tot de marktwaarde.
- **U eerder alles wilt afbetalen zodat het huis helemaal van u is?** Dat kan. Op uw verzoek doet BKZ u hiervoor een aanbieding.

Meer weten?

Wilt u meer weten over de BKZ-regeling en de beschikbare woningen? Kijk dan op onze website. U vindt hier ook heldere rekenvoorbeelden.

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV

Postbus 2000

1500 GA Zaandam

075 655 24 48 of 075 655 21 62

betaalbarekoopwoningen@zaanstad.nl

www.betaalbarekoopwoningen.nl

Datum november 2010. **Tekst** Land van Maas en Taal. **Fotografie** Land van Maas en Taal, fotoarchief BKZ.

Ontwerp Studio Hoogtij. Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is een 100% dochteronderneming van gemeente Zaanstad.



betaalbarekoopwoningenzaanstad