

Toelichting opstappremie starters op de Dongense Woningmarkt

De gemeenteraad van Dongen heeft beleid vastgesteld om de slaagkansen van starters op de Dongense woningmarkt te verbeteren. Het beleid is neergelegd in de Nota verbetering slaagkansen starters op de Dongense woningmarkt. De juridische uitwerking van dat beleid staat in de gelijknamige Verordening. Deze toelichting is bedoeld om een algemeen overzicht te geven van de mogelijkheden, die de Verordening biedt. Er is ook een toelichting op het aanvraagformulier. Deze maakt deel uit van het aanvraagformulier, dat op de gemeentelijke website te downloaden is of als papieren versie bij de balie van het gemeentehuis verkrijgbaar.

1. Algemene toelichting

Er is een aantal maatregelen van toepassing voor de huisvesting van starters. De belangrijkste in dit verband betreft de regeling voor zogenaamde opstappremie. Om daarvoor in aanmerking te komen moet men behoren tot de zogenaamde *doelgroep*. Dat is het geval als u verblijfsgerechtigd in Nederland bent en u

1. minimaal 1 jaar in de gemeente staat ingeschreven en
2. gaat trouwen of samenwonen en samen voor het eerst een woning gaat kopen of
3. na echtscheiding een woning gaat kopen of
4. voor het eerst zelfstandig gaat wonen of
5. een huurwoning achterlaat met een huurprijs beneden de zogenaamde aftoppingsgrens huurtoeslag van € 526,89 (prijspeil tot 1 juli 2008) of
6. voor het eerst een koopwoning in Dongen van een corporatie met toepassing van Slimmer Kopen (toepassing van een kortingspercentage op de koopsom) koopt, waarvan de koopsom na korting niet meer dan € 180.000, - bedraagt of
7. niet in Dongen woonachtig bent, maar wel eerder gedurende een periode van minimaal 5 jaar in Dongen gewoond en (een van) uw ouders nog steeds in Dongen woont/wonen.

2. Koopsom, hypotheek en Nationale Hypotheekgarantie

De *koopsom* van de woning mag niet meer bedragen dan € 180.000, - De maximale *hypotheek*, waarbij nog een opstappremie mogelijk is, bedraagt € 198.000, - De hypotheek moet worden aangegaan met een garantie (Nationale Hypotheek Garantie) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Meer informatie is te vinden op de website www.nhg.nl.

3. Inkomen

Het *inkomen* mag maximaal € 40.000, - bedragen. Hier is het bruto inkomen bedoeld. Als het inkomen meer dan € 40.000, - bedraagt, komt u niet voor een opstappremie in aanmerking.

4. Opstappremie

De *opstappremie* bestaat uit 2 delen: een subsidiebijdrage en een lening. De subsidiebijdrage bedraagt altijd € 3.000, - De omvang van de lening is afhankelijk van het inkomen en kan zoals uit onderstaand overzicht blijkt maximaal € 15.000, - bedragen:

Bruto inkomen	Opstappremie
Tot € 25.000, -	€ 18.000, -
Van € 25.000, - tot € 30.000, -	€ 15.000, -
Van € 30.000, - tot € 35.000, -	€ 12.000, -
Van € 35.000, - tot € 40.000, -	€ 9.000, -

5. Hoe vraag ik de opstappremie aan?

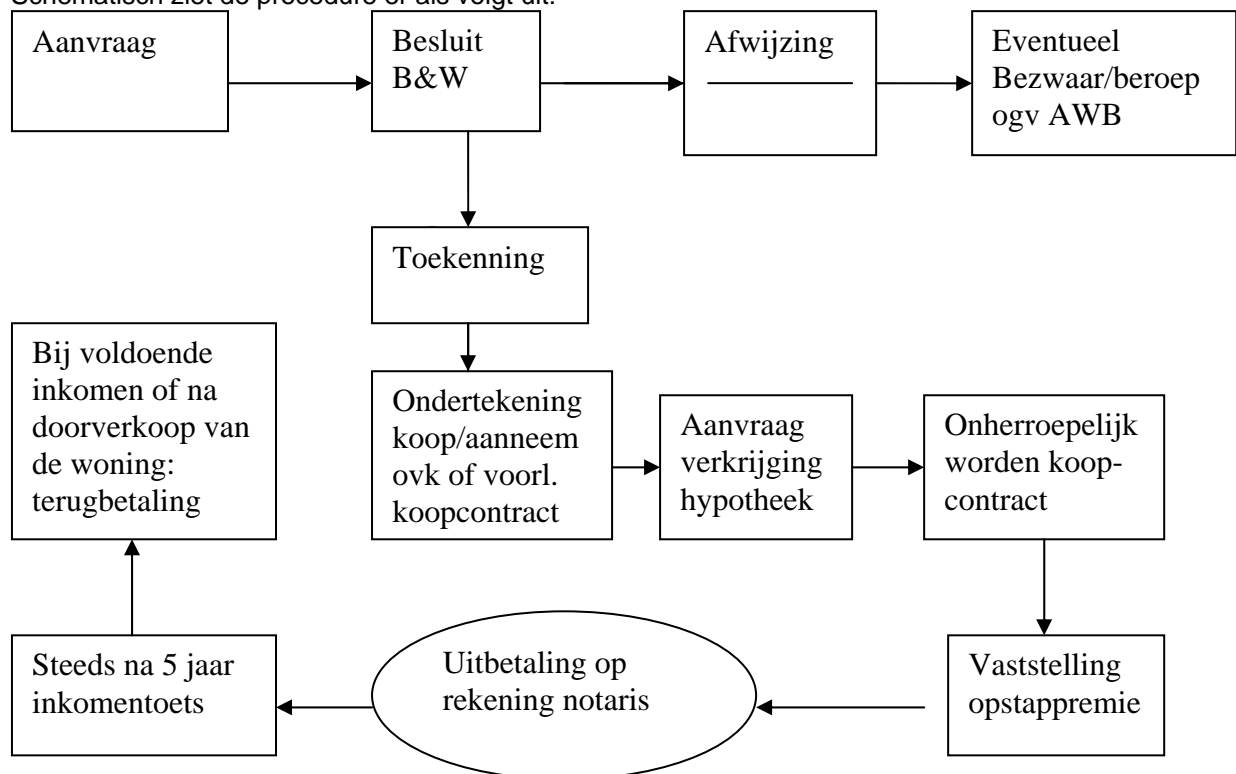
Als u een woning op het oog heeft kunt u het aanvraagformulier indienen, zodat kan worden beoordeeld of u in aanmerking komt voor een opstappremie. Als aan alle voorwaarden voldaan is, volgt een toekenningbesluit. Met dat besluit kunt u naar een financiële instelling om informatie voor het verkrijgen van een hypotheek. Uit deze informatie blijkt of de hoogte van de hypotheek inclusief de opstappremie voldoende is voor de aankoop van de woning. Indien dit het geval is, kunt u het

voorlopig koopcontract ondertekenen en formeel een hypotheekaanvraag indienen. Let erop, dat in het voorlopig koopcontract een voorbehoud voor het verkrijgen van voldoende financiering is opgenomen (ontbindende voorwaarde).

Na afloop van de in de ontbindende voorwaarde gestelde termijn wordt de koopakte definitief en moet het aanvraagformulier tot uitbetaling van de opstappremie bij de gemeente worden ingediend. Op dat aanvraagformulier vermeldt u onder andere bij welke notaris de akte tot aankoop van de woning passeert, Als aan de gestelde voorwaarden in de "Verordening verstrekking opstappremies ter verbetering van de slaagkansen van starters op de Dongense woningmarkt" is voldaan, wordt de bijdrage op rekening van de notaris uitbetaald. De notaris zal vervolgens de bijdrage doorsluizen aan de financiële instelling, die de opstappremie in mindering brengt op het hypotheekbedrag, waardoor de omvang van de financiële verplichting en daarmee de woonlasten, die uit de hypotheek voortvloeien, afnemen.

Steeds na 5 jaar vindt vervolgens een inkomenstoets plaats. Als uit deze toets blijkt, dat het inkomen zodanig is toegenomen, dat terugbetaling mogelijk is, wordt het leningsbedrag teruggevorderd. De subsidiebijdrage ad € 3.000,- kan worden behouden. Terugbetaling moet in ieder geval plaatsvinden na verkoop van de woning.

Schematisch ziet de procedure er als volgt uit:



6. Combinatie met Slimmer Kopen

Het is als u tot de doelgroep behoort mogelijk om de opstappremie te combineren met producten als "Slimmer Kopen" of andere vormen van maatschappelijk gebonden eigendom. Daarvan is sprake als u een woning van een woningcorporatie koopt, zoals DWV-woningcorporatie, waarbij een korting wordt gegeven op de marktwaarde van de woning. In het geval u een woning van een woningcorporatie koopt, waarbij u deze korting hebt gekregen, moet u er rekening mee houden, dat na doorverkoop van de woning niet alleen de mogelijke verkoopwinst volgens de met de corporatie overeengekomen voorwaarden moet worden gedeeld, maar ook dat er een terugbetalingsverplichting van het leningsdeel van de opstappremie ontstaat. Naar verwachting zullen na verloop van jaren deze verplichtingen kunnen worden voldaan uit de stijging van de verkoopwaarde van de woning, maar garanties daarover kunnen niet gegeven worden. Het is dus van belang hiermee voor het moment van aankoop terdege rekening te houden.

7. Notariële akte

Het verdient aanbeveling met de notaris te overleggen of een zogenaamde virtuele verhoging van het in de akte op te nemen hypotheekbedrag mogelijk is. Dat betekent, dat in de hypotheekakte een hoger bedrag wordt opgenomen dan benodigd is voor de financiering van de woning. De ruimte die hiermee

ontstaat, kan –als de waarde van de woning dat toelaat- na een inkomenstoets worden benut om het leningsdeel van de opstappremie aan de gemeente terug te betalen, als de gemeente tot terugvordering overgaat. Het voordeel van deze constructie is, dat voor het terug te betalen leningsdeel niet apart een hypotheek of andere vorm van financiering behoeft te worden aangegaan en zonder tussenkomst van de notaris en de daarmee verband houdende kosten bijstelling van het hypotheekbedrag mogelijk is.

8. Meer informatie

De informatie in deze folder is bedoeld om u inzicht te geven in de werking en mogelijke consequenties van de regeling. De “Verordening verstrekking opstappremies ter verbetering van de slaagkansen van starters op de Dongense woningmarkt” en de daarbij behorende toelichting vormen echter de juridische basis. U kunt zich dus niet op de informatie uit deze toelichting beroepen of daar rechten aan ontleen. Voor meer informatie kunt u terecht bij dhr. L. Langenberg, telefoon 0162-383260 of e-mailadres llangenberg@dongen.nl.

Dongen, 14 februari 2008