

Een eigen huis kopen. Met een beetje hulp.....

betaalbare koopwoningen **heemskerk**

Wat zijn Betaalbare Koopwoningen Heemskerk b.v. en Garantieregelingen Heemskerk b.v.?

Betaalbare koopwoningen Heemskerk (BKH) en Garantieregelingen Heemskerk (GRH) zijn speciaal in het leven geroepen om de verkoop van (sociale) koopwoningen in Heemskerk te bevorderen. Het zijn organisaties waar de gemeente Heemskerk alle aandelen bezit. Het doel van BKH/GRH is om de koop van een eigen woning nu al bereikbaar te maken voor mensen wiens inkomen dat nu nog niet toe laat maar van wie het de verwachting is dat het inkomen gaat stijgen.

Waarom doet de gemeente Heemskerk dit?

De gemeente Heemskerk vindt dat iedereen in de gemeente Heemskerk moet kunnen wonen. Omdat het met een lager inkomen vrijwel onmogelijk is een eigen woning te kopen, heeft de gemeente Heemskerk gezocht naar een financiële regeling die dit voor een grote groep wel mogelijk maakt.

Moet je inwoner van Heemskerk zijn?

Nee

Koop je van BKH?

Ja, U wordt 100% eigenaar van de opstal BKH blijft eigenaar van de grond-maar BKH heeft nog een vordering op u ter hoogte van de (deel) tranches. Wat een (deel) tranche is, leest u bij de vraag "wat is een (deel) tranche?"

Gaat het alleen om nieuwbouw woningen?

Er worden BKH-woningen in de doorverkoop aangeboden door de huidige eigenaar of nieuwbouw woningen door de ontwikkelaar of BKH. Voor particulieren doorverkoop verwijzen wij u naar verkoopsites als Funda.

Is er een verschil of u een huur of koopwoning achterlaat?

Ja.

Hoe wordt de hoogte van de canon bepaald?

Ieder jaar wordt het bedrag van de erfpachtcanon bepaald met de zogenoemde inkomenstoets.

Ben ik verplicht om me in te schrijven bij de gemeente op het adres van mijn BKH woning?

De BKH woning is de hoofdverblijfplaats voor u en uw gezin. Dit staat ook in het contract dat u met BKH gesloten heeft. U bent dus verplicht om te wonen in uw BKH woning. Daarnaast

bent u verplicht om u in te schrijven bij de gemeente op het adres van uw BKH woning. Dat moet u doen binnen 5 werkdagen nadat u er bent gaan wonen.

Telt het inkomen van mijn partner ook mee bij de bepaling van de hoogte van de canon en de aankoop van (deel) tranches?

Als partner wordt aangerekend diegene die met de bewoner minimaal 6 maanden een huishouding heeft gevoerd in het jaar waarin de inkomens-en vermogenstoets plaats vindt.

Wanneer moet ik (deel) tranches kopen?

Ieder jaar wordt uw inkomen getoetst aan de inkomensgrenzen die voor dat jaar zijn vast gesteld. Op basis van deze inkomens toetst wordt bepaald in welke inkomenscategorie u valt. Uw inkomenscategorie bepaalt naast de hoogte van de canon ook het aantal (deel) tranches dat u dient af te nemen.. De inkomensgrenzen staan op het woningspecificatieblad. Ook kunt u verplicht worden tot trancheafname als u daarvoor een objectieve financieringscapaciteit (vermogen) heeft. U heeft een objectieve financieringscapaciteit als uw vermogen boven de belastingvrije grenzen valt (in toets jaar 2018 is dat 24.437 euro, wanneer u alleenstaand bent, en 48.874 euro wanneer u samenwoont).Ook is hiervan sprake als uw inkomen in elk geval 10% boven de bovengrens ligt van de inkomenscategorie waar u anders 3 jaar in moet vallen om een trancheopzegging te krijgen. Er kunnen ook (delen van) tranches opgelegd worden wanneer er sprake is van objectieve financieringscapaciteit.

U bent op zoek naar een Betaalbare Koopwoning , wat nu?

BKH biedt op dit moment zelf geen nieuwe BKH woningen rechtstreeks aan. Wanneer u geïnteresseerd bent in een BKH woning dan kunt u bij de gemeente informeren waar en wanneer u een BKH woning kunt kopen.

Wat moet ik doen als ik ga samenwonen?

Als u gaat samenwonen of wanneer er iemand anders op uw adres wordt ingeschreven dan dient u dit op te geven aan BKH en aangeven bij de gemeente.

Heeft mijn eigen vermogen of een bonus nog invloed op de situatie?

Uw eigen vermogen mag niet meer zijn dan 24.437 euro wanneer u alleenstand bent en 48.874 euro wanneer u samenwoont. Voor het bedrag boven deze grenzen kan BKH u (een) (deel) tranches opleggen. Een bonus en de belasting die over uw vermogen betaalt tellen mee bij het belastbare inkomen.

Wat is het peilmoment voor het inkomen?

Voor het canonjaar 2018 vindt de toets op het inkomen van 2018 plaats.

Worden de secundaire arbeidsvoorwaarden ziekteverzekering, evt. auto of fiets, pensioen) op geteld bij het inkomen?

Alleen de arbeidsvoorwaarden die onder het betaalbare inkomen vallen worden meegenomen. Een auto van de werkgever wordt bijvoorbeeld meegeteld in het inkomen.

Kan ik , wanneer ik veel meer ga verdienen, verplicht worden te verhuizen?

Nee , u beslist zelf wat u doet. De regeling is echter wel zo opgezet, dat het voor mensen die veel meer zijn gaan verdienen aantrekkelijker wordt om de woning volledig aan te kopen.

Hoe regel ik een hypotheek?

Zoals gebruikelijk sluit u een hypotheek af bij een bank of andere hypotheekverstrekker om uw huis te betalen. Hoeveel u kunt lenen, hangt af van uw inkomen.

Wat gebeurt er als mijn inkomen niet stijgt?

U hoeft pas de volgende (deel) tranche te kopen als uw inkomen drie jaar in een bepaalde categorie valt of indien u een objectieve financieringscapaciteit heeft.

Wat als het inkomen daalt door bijvoorbeeld het verbreken van een relatie, of werkeloosheid?

In een dergelijk geval zal u zelf moeten bepalen of u de woonlasten van de woning kunt opbrengen en of u in de woning kunt blijven wonen. Meestal zal het ook betekenen dat het langer duurt voor u een (deel) tranche hoeft aan te kopen. Daarnaast kan een lager inkomen betekenen dat u het daaropvolgende jaar een lagere erfpachtcanon betaalt. BKH zal in deze gevallen geen (deel) tranches terug kopen. Indien de ex-bewoner minimaal 6 maanden in het toets (2016)in de woning heeft gewoond dan telt diens inkomen nog mee voor het komende canonjaar

Zijn de contractuele inkomenstoetskosten aftrekbaar?

Ja, deze zijn aftrekbaar voor de heffing van de inkomstenbelasting.

Hoe zit het met de lasten, zoals OZB en het onderhoud?

De bewoner is eigenaar van de woning en betaalt alle lasten.

Hoe gaat de betaling van de (deel) tranches in zijn werk?

Hiervoor bestaan diverse mogelijkheden.

- U neemt een aanvullende hypotheek en betaalt daarmee Betaalbare Koopwoningen Heemskerk b.v.
- U heeft bij de koop een ruimere hypotheek genomen dan voor de aankoop van de woning nodig was en neemt op het moment dat het nodig is een extra bedrag op om de (deel)tranche te betalen.
- U betaalt de (deel)tranche uit eigen middelen.

Is mijn canon fiscaal aftrekbaar?

Deze is maximaal aftrekbaar voor het bedrag zoals vermeld in uw akte in art. 7.2

Hoe zit de BKH-regeling in elkaar?

U koopt een huis en betaalt daarvoor bij de koop minder dan de eigenlijke waarde op de huizenmarkt. U moet op termijn wel het verschil in prijs betalen, maar alleen als uw inkomen of uw financieringscapaciteit zodanig is gestegen dat dit mogelijk is. Daarom spreken wij van een uitgestelde deel betaling. Hiervoor maakt u afspraken met BKH. Om deze afspraken goed te regelen sluit u een contract met Betaalbare Koopwoningen Heemskerk.

Waarom is er gekozen voor erfpacht?

Er is gekozen voor erfpacht, zodat de koper niet de grond onder de woning hoeft te betalen en de koopprijs laag kan blijven. Op deze manier worden de woningen voor lagere inkomens bereikbaar. Naarmate het inkomen stijgt wordt de erfcanon kwijtschelding minder.

Hoe betaal ik de erfpachtcanon?

U kunt de erfpachtcanon op 2 manieren betalen, u betaalt het gehele bedrag ineens door dit over te maken naar Betaalbare Koopwoningen Heemskerk of u machtigt Betaalbare Koopwoningen Heemskerk om dit in gelijke maandelijkse termijnen af te schrijven. De jaarlijkse contractuele inkomenstoets kosten kunt u niet via (gespreide) betaling voldoen.

Kan ik de grond wel inrichten zoals ik wil?

Ja, zolang de waarde van de grond als gevolg hiervan niet verminderd. Voor de inrichting gelden dezelfde regels als voor elke andere woning.

Kan ik de erfpacht afkopen als ik dat wil?

Als de mogelijkheid zich voordoet kunt u de (deel) tranches afnemen. Nadat de (deel) tranches zijn afgenomen, mag de erfpacht eeuwigdurend worden afgekocht en wordt de bloot eigendom verkregen. Na afname van (deel)tranches en grond is de woning geen BKH woning meer.

Heb ik “inspraak”? Kan ik iets veranderen aan het huis? Bijvoorbeeld een andere keuken, dakkapel enz.?

Ja, een bewoner mag de woning veranderen of verbouwen. Bij ingrijpende verbouwingen moet u eerst een afspraak maken met de directeur van BKH. BKH is nooit aansprakelijk en bewoner is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van wettelijke vergunningen.

Waarom moet ik Betaalbare Koopwoningen Heemskerk elk jaar inzicht geven in mijn inkomen?

Uw inkomen en uw vermogen zijn bepalend voor het moment van aankoop en de (deel) tranches en voor het vaststellen van de vermindering van de jaarlijkse erfpachtcanon welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Mag ik een (deel) tranche in termijnen betalen?

Ja dat mag, tenzij de (deel) tranche vrijwillig wordt af genomen. BKH biedt u de mogelijkheid om de tranchevordering rechtstreeks, middels een betalingsregeling aan de BKH te betalen. De afspraken rond de termijnbetalingen aan BKH worden vastgelegd in een overeenkomst.

Hoeveel moet ik voor een (deel) tranche betalen?

Bij aankoop van de woning wordt bepaald welk percentage van de erfpachtwaarde van de woning bij een (deel) tranche hoort. Hier is ook een waarde aan gekoppeld. Deze waarde wordt ieder kwartaal opnieuw bepaald aan de hand van de marktontwikkelingen. Stijgt de markt bijvoorbeeld 5%, dan stijgt de waarde van de (deel) tranche ook met 5%. Daalt de markt met 5%, dan daalt ook de (deel) tranche met 5%.

Wat gebeurt er als ik geen (deel) tranche kan betalen?

Het systeem is zo opgebouwd dat uw inkomen voldoende is gestegen op het moment dat u een volgende (deel) tranche zou moten kopen. Als u een (deel) tranche niet kunt betalen, moet u een afspraak maken met BKH.

Is Betaalbare Koopwoningen Heemskerk deels eigenaar van mijn woning?

U bent zelf eigenaar van de woning. Echter, BKH is voor het deel dat u niet zelf heeft afgenomen eigenaar van de waarde van de woning. Dit is de waarde van één of meerder (deel) tranches. BKH is ook eigenaar van de grond.

Wat gebeurt er als de waarde van het huis iet stijgt?

Dan blijft de marktwaarde van het erfpachtrecht gelijk, en verandert er ten aanzien van de waarde van de (deel) tranches niets. U en Betaalbare Koopwoningen Heemskerk profiteren dan niet van een stijging van de waarde.

Wat gebeurt er als de marktwaarde daalt?

Dan zien u en Betaalbare Koopwoningen Heemskerk beide de waarde van hun aandeel in de woning dalen. De (deel) tranches dalen dan in prijs en worden voor u goedkoper.

Wat gebeurt er als ik mijn huis helemaal heb betaald?

Dan bent u voor 100% eigenaar van de waarde van de woning. U heeft dan alleen nog te maken met Betaalbare koopwoningen Heemskerk vanwege de erfpacht. BKH is immers eigenaar van de grond onder uw woning.\

Als ik het huis of de grond nog niet helemaal heb betaald, is het dan wel helemaal van mijzelf?

Uw huis staat op erfpacht. Strikt juridisch gesproken krijgt u het genot van het huis. Dit is geen bijzondere situatie, er zijn in Heemskerk meer woningen die op erfpachtgrond staan.

Ik moet een (deel) tranche aankopen, hoe gaat dat in zijn werk?

Wanneer u een (deel) tranche moet kopen, doet BKH u een voorstel voor een prijs, Als u daarmee niet akkoord gaat, heeft u 21 dagen de tijd om een tegen voorstel te doen. Doet u dat niet (en gaat u dus akkoord) dan ontvangt u een factuur van BKH. De betalingstermijn is 3 maanden na factuurdatum. Ook kun u bij een verplichte oplegging een betalingsregeling, een verzoek voor een maatwerk betalingsregeling indienen. De kosten en belastingen verschuldigd ter zake van de koop en levering zijn voor rekening van de erfpachter.

Kan ik ook een (deel) tranche aankopen als ik dat op basis van mijn inkomen niet verplicht ben?

Het kan zo zijn dat u zelf een (deel) tranche wilt kopen terwijl BKH u daartoe niet verplicht. Voor de recente waarde van uw (deel) tranches kunt u contact opnemen met de BKH via de gemeente Heemskerk. U bent na ontvangst van een voorstel niet verplicht de (deel) tranche daadwerkelijk te kopen, indien er echter kosten voor BKH aan het voorstel zijn verbonden moet u deze kosten betalen. Dit zal BKH u dat op voorhand laten weten.

Wat is de marktwaarde van de woning?

De term marktwaarde wordt voor verschillende begrippen gebruikt. Zo is er sprake van een marktwaarde wanneer de woning in volle eigendom is verkregen, maar ook een marktwaarde van de erfpacht. Deze laatste is van toepassing op de BKH woningen. Bij verkoop van de woning bepaalt de markt de waarde van het erfpachtrecht.

Wat is de koopprijs van de woning?

De prijs die u betaalt voor uw woning. Dit is een percentage van de erfpachtwaarde.

Wat zijn (deel) tranches?

BKH splitst de woning in opstal en grond. Van de opstal koopt u een percentage. Het overige percentage is het aandeel van BKH. Dit aandeel is verdeeld in (deel) tranches. Wanneer uw inkomen stijgt moet u één of meerdere (deel) tranches afnemen. Wanneer de waarde van een (deel) tranche opnieuw wordt bepaald, is dit hetzelfde percentage, maar van de op dat moment geldende marktwaarde van de erfpacht.

Voorbeeld:

Erfpachtwaarde van de woning 200.000 euro (=100%)

Eigendom van de bewoners 120.000 euro (=60%)

In dit voorbeeld bedraagt het deel van de erfpachtwaarde van de woning dat geen eigendom is van de bewoners 80.000 euro (=40%). Dit deel is onderverdeeld in (deel) tranches die eventueel in een later stadium kunnen of moeten worden aangekocht. In de koopovereenkomst en de akte van levering zijn de specifieke details, die op de woning van toepassing zijn vermeld.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om grond van een ander te mogen gebruiken.

Wat is erfpachtcanon?

Erfpachtcanon is de vergoeding die wordt betaald voor het mogen gebruiken van de grond van een ander.

Wat wordt verstaan onder bruto inkomen, zoals in de algemene bepalingen?

Bruto inkomen is het bruto bedrag dat ontvangen wordt uit werk en/of uitkering vermeerderd met het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang, en sparen en beleggen. Bent u ondernemer dan wordt onder bruto inkomen verstaan de winst uit onderneming (=voor aftrek ondernemers en MKB winst vrijstelling), eventueel opgesteld met inkomen uit dienstverband/vermogen.

Wat betekend verzamelinkomen?

Verzamelinkomen is het inkomen uit werk, woning en vermogen na aftrek van de daarvoor toegestane aftrekposten. Bent u ondernemer dan wordt onder verzamelinkomen verstaan de belastbare winst uit onderneming (=verminderd met aftrek ondernemers en MKB winst vrijstelling), gecombineerd met inkomen uit werk, woning en vermogen (voor zo ver van toepassing), na aftrek van de daarvoor toegestane aftrekposten. Wanneer uw verzamelinkomen verlaagd is door aftrekposten afkomstig van vorige woning, zal BKH dat corrigeren alsof u al in uw BKH woning woont.

Wat is een objectieve financieringscapaciteit?

Uw heeft een objectieve financieringscapaciteit als ofwel uw vermogen boven de belastingvrije grenzen valt (dat is 24.473 euro wanneer u alleenstaand bent en 48.874 euro wanneer u samenwoont) ofwel als uw inkomen in elk geval 10% boven de bovengrens van de inkomenscategorie waar u anders 3 jaar in moet vallen om een trancheoplegging te krijgen. Als één van deze zaken het geval is, kan BKH (een) (deel) tranche(s) opleggen.

Wat is inkomenstoets, en wat moet ik daarvoor doen?

Om de hoogte van uw inkomen te bepalen zullen wij u elk jaar vragen om ons enkele bescheiden toe te sturen. Dat zijn de belastingaangifte en aanslag over het toets jaar (voor de canonperiode 2018 is dat 2018). Als u nog nooit belastingaangifte heeft gedaan . Volstaat het om een recente loonstrook en een inkomensverklaring (aan te vragen bij de belastingdienst) aan te leveren.

Wanneer vindt de inkomenstoets plaats.

Elk jaar vindt de inkomenstoets plaats. U ontvangt hiervoor begin juli van het jaar van BKH bericht, in de begeleidende brief bij de inkomenstoets wordt duidelijk aangegeven wanneer u uw gegevens uiterlijk moet aanleveren. Wanneer u de inkomensgegevens te laat aanlevert zal BKH aan u per overtreding, extra kosten in rekening brengen.