

# De Opstappremie

Gemeente Dongen



## ... voor je eerste koopwoning

Voor het eerst een eigen huis kopen is een belangrijke beslissing. Er breekt een spannende tijd aan. Hoeveel kun je lenen? Wat zijn de maandlasten? Vooral voor starters is het tegenwoordig steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. Gelukkig biedt de gemeente Dongen hulp met de speciale 'Opstappremie'. Die maakt het kopen van een woning nog leuker!

### Waarom een Opstappremie?

De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen flink gestegen. Ook in Dongen. Daarom heeft de gemeente beleid ontwikkeld om starters op de lokale woningmarkt een steuntje in de rug te geven. Een van de maatregelen is de 'Opstappremie' van maximaal € 18.000,-. De premie bestaat uit een subsidiebedrag van € 3.000,- en een renteloos leningdeel van maximaal € 15.000,-. Je kunt de Opstappremie gebruiken voor het kopen van een nieuwbouwwoning, een bestaande woning of bijvoorbeeld je huidige huurwoning.

### Voor wie is de Opstappremie bedoeld?

Wie in aanmerking wil komen voor de Opstappremie moet aan enkele voorwaarden voldoen.

Je behoort tot de doelgroep als je verblijfsgerechtigd in Nederland bent en je:

- minimaal één jaar in de gemeente Dongen staat ingeschreven en gaat trouwen of samenwonen en samen voor het eerst een woning gaat kopen
- of
- na echtscheiding een woning gaat kopen
- of
- voor het eerst zelfstandig gaat wonen
- of
- een huurwoning achterlaat met een huurprijs lager dan € 526,89 (aftoppingsgrens huurtoeslag, prijspeil tot 1 juli 2008)
- of
- voor het eerst een koopwoning in Dongen van een corporatie koopt met Slimmer Kopen (een kortingspercentage op de koopsom). De koopsom mag na korting niet meer dan € 180.000,- bedragen.

Woon je niet in Dongen, maar heb je vroeger minstens vijf jaar in Dongen gewoond en woont een van je ouders of wonen je ouders nog steeds in Dongen? Dan kun je ook in aanmerking komen voor de Opstappremie.

### Koopsom, hypotheek en Nationale Hypotheekgarantie

De koopsom van de woning mag niet hoger zijn dan € 180.000,-. De maximale hypotheek, waarbij nog een opstappremie mogelijk is, bedraagt € 198.000,-. De hypotheek moet worden aangegaan met een Nationale Hypotheek Garantie. Daarmee sluit je een veilige hypotheek voor de aankoop van je woning. Als je bijvoorbeeld door omstandigheden in financiële problemen komt, kan het Waarborgfonds de restantschuld bij een gedwongen verkoop kwijtschelden. Kijk voor meer informatie op de website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).



De gemeente Dongen biedt starters op de woningmarkt een steuntje in de rug met de Opstappremie van maximaal € 18.000,-.



# De Opstappremie voor je eerste koopwoning

## Inkomen

Je bruto-inkomen mag maximaal € 40.000,- bedragen. Als je bruto-inkomen hoger is dan € 40.000,-, kom je niet voor een Opstappremie in aanmerking.

### Bruto-inkomen

Tot € 25.000,-
Van € 25.000,- tot € 30.000,-
Van € 30.000,- tot € 35.000,-
Van € 35.000,- tot € 40.000,-

## Opstappremie

De Opstappremie bestaat uit twee delen: een subsidiebijdrage en een lening. De subsidiebijdrage bedraagt altijd € 3.000,-. De hoogte van de lening is afhankelijk van je inkomen en is maximaal € 15.000,- hoog.

### Opstappremie

€ 18.000,-
€ 15.000,-
€ 12.000,-
€ 9.000,-

## Hoe vraag ik de Opstappremie aan?

- Informeer eerst bij de gemeente Dongen of je voor de Opstappremie in aanmerking komt.
- Zo ja, dan vul je het aanvraagformulier (verkrijgbaar bij de gemeente) volledig in. Dit formulier stuur je voorzien van alle gevraagde gegevens en bijlagen naar de gemeente.
- Als aan alle voorwaarden voldaan is, ontvang je van de gemeente een toekenningbesluit. Met dat besluit kun je een gesprek aangaan met een financiële instelling voor het verkrijgen van een hypotheek.
- Uit dat gesprek blijkt of de hoogte van de hypotheek inclusief de Opstappremie voldoende is voor de aankoop van de woning.
- Indien dit het geval is, kun je 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).
- Als de termijn van de ontbindende voorwaarden is afgelopen wordt de koopakte definitief. Je vult dan het 'Aanvraagformulier tot uitbetaling van de opstappremie' (verkrijgbaar bij de gemeente) volledig in. Je stuurt dit formulier voorzien van alle bijlagen naar de gemeente. Op dat aanvraagformulier vermeld je onder andere bij welke notaris de 'akte tot aankoop van de woning' passeert.

## Hoe betaalt de gemeente de Opstappremie uit?

Zodra je aan alle voorwaarden hebt voldaan, stort de gemeente de Opstappremie op de rekening van de notaris. De notaris sluisd de bijdrage vervolgens door naar de financiële instelling. Die brengt de Opstappremie in mindering op het hypotheekbedrag. Daardoor nemen de woonlasten af.

### Rekenvoorbeeld

Inkomen:	€ 34.500,-
Aankoopsom woning	€ 164.000,-
Bijkomende kosten (10%)	€ 16.400,-
Totale hypotheek:	€ 180.400,-
Opstappremie:	€ 12.000,- <sup>1</sup>
Benodigde hypotheek <sup>2</sup>	€ 168.400,-
Maandlasten totale hypotheek <sup>3</sup>	€ 874,-
exclusief belastingvoordeel	ca € 667,- incl.
Maandlasten benodigde hypotheek <sup>4</sup>	€ 822,-
excl. belastingvoordeel	ca € 620,- incl.
Verschil	per maand € 52,- <sup>5</sup>
<b>Na 5 jaar: Inkomenstoets.</b>	

<sup>1</sup> € 3.000,- subsidie + € 9.000,- renteloze lening

<sup>2</sup> Na aftrek van de opstappremie

<sup>3</sup> Op basis van 5% rente, aflossingsvrij, renteperiode 10 jaar vast

<sup>4</sup> Op basis van 5% rente, aflossingsvrij, renteperiode 10 jaar vast

<sup>5</sup> Gedurende de gehele renteperiode (10 jaar): 120 x 52 = € 6.240,-

## Wanneer moet ik de Opstappremie terugbetalen?

Elke vijf jaar toetst de gemeente jouw inkomen. Blijkt uit deze toetst dat je de lening kunt terugbetalen, dan vordert de gemeente het leningdeel terug. Je betaalt de lening in ieder geval terug bij verkoop van de woning. De subsidiebijdrage van € 3.000,- hoeft je niet terug te betalen.

## Combinatie met Slimmer Kopen

Het kopen van een woning kan nog voordeliger worden als je de Opstappremie combineert met producten als "Slimmer Kopen". Daarvan is sprake als je een woning van een woningstichting koopt, zoals Woningcorporatie DWV. Daarbij krijg je een korting op de marktwaarde van de woning.

Een deel van de verkoopwinst betaal je terug als je de woning weer verkoopt. Let op: bij verkoop van de woning betaal je ook het leningdeel van de Opstappremie terug. Waarschijnlijk kun je dit betalen uit de verkoopwinst, maar de gemeente geeft geen garanties. Het is dus belangrijk dat je hier rekening mee houdt.

## Meer weten?

Wil je meer weten over de Opstappremie van de gemeente Dongen? Neem dan contact op met de heer L. Langenberg van de afdeling Ruimtelijk Beleid, telefoon 0162 – 383 260 of e-mail [llangenberg@dongen.nl](mailto:llangenberg@dongen.nl).

Deze folder is bedoeld om je inzicht te geven in de werking en mogelijke consequenties van de Opstappremie. Aan de informatie kun je geen rechten ontleen. Op [www.dongen.nl](http://www.dongen.nl) en bij de Centrale balie van het gemeentehuis vind je de aanvraagformulieren, de toelichtingen en de Verordening 'Verstrekking opstappremies ter verbetering van de slaagkansen van starters op de Dongense woningmarkt'.

