

Veel gestelde vragen Ik Bouw Betaalbaar in Den Haag

Vraag: We zijn getrouwd. Mijn man heeft nog geen inkomen zelf. Voldoe ik aan de inkomsten norm. Alleen heb ik een studieschuld van € 5.000,--. Mijn man heeft ook een studieschuld van meer dan € 5.000,--. Komen we nu toch in aanmerking voor IBB?

Antwoord: Als u getrouwd of een samenlevingscontract heeft moet u alle inkomens en schulden samen optellen. Uw gezamenlijk inkomen moet tussen de € 30.000 en € 38.500 liggen. Als uw partner geen inkomen heeft, dan gaat het om enkel uw inkomen. Deze moet ook liggen tussen de € 30.000 en € 38.500.

De gezamenlijke studieschuld mag niet hoger zijn dan € 5.000. Als u de schuld tot € 5.000 of minder kan terugbrengen binnen zes maanden, dan kunt u alsnog meedoen. U moet wel kunnen aantonen hoe u deze studieschulden aflost.

Vraag: Mag ik samen met mijn zus een huis bouwen? Met gezamenlijk inkomen van € 30.000,--.

Antwoord: Wij gaan er van uit dat de bank uw gezamenlijke inkomens niet ziet als een langdurige basis voor de hypotheek. Om deze reden is het niet mogelijk samen gebruik te maken van de aanvullende starterslening ikbouwbetaalbaar

Vraag: Hoe hard is de eis van de ondergrens van € 30.000,--? Ik zit eronder maar heb wel eigen vermogen.

Antwoord: De ondergrens is hard, echter u kunt een gemotiveerd beroep doen op vrijstelling (hardheidsclausule) op grond van persoonlijke omstandigheden. Dan wordt bezien of in uw persoonlijke situatie een uitzondering kan worden gemaakt.

Vraag: Hoe wordt een individuele keuzebudget meegerekend in de IBB-regeling?

Antwoord: Op de werkgeversverklaring wordt het totale inkomen weergegeven, daar maakt het individuele keuzebudget deel van uit.

Vraag: Hoe kan ik het lenen voor hypotheek aanvragen? Hoeveel moet ik betalen in totaal?

Antwoord: Maak een afspraak met een van de door ons genoemde hypotheekverstrekkers. In deze fase waar u zich inschrijft voor het project hoeft u nog geen hypotheek aan te vragen, maar wel aan te geven of en voor welke hoogte u een hypotheek kunt krijgen.

Vraag: Wat zijn de kosten van het eigen geld dat geïnvesteerd moet worden?

Antwoord: Reken op tussen de € 8.000 en € 9.000. Het financieringsadvies, de afsluitkosten SVn, de NHG-garantie en de notariskosten en de bouwrente moeten hieruit betaald worden.

Vraag: Is de IBB-regeling ook van toepassing als ik het geld niet van de bank leen, maar van mijn familie?

Antwoord: Nee, de IBB-regeling is een regeling voor mensen die een hypothecaire lening kunnen krijgen tot het maximum wat volgens geldende landelijke normen bij hun inkomen past. Deze hypothecaire lening moet worden gegarandeerd door de Nationale Hypotheekgarantie. Als hun maximale leencapaciteit niet voldoende is, wordt met de IBB-regeling een starterslening-IBB verstrekt tot maximaal € 30.000 van het tekort, dat eveneens gegarandeerd wordt door de Nationale Hypotheekgarantie.

Indien iemand geld van familieleden kan lenen, is hier geen nationale hypotheekgarantie op van toepassing, waardoor er ook geen aanspraak meer gemaakt kan worden op de extra lening.

Vraag: Heb ik een overzicht nodig van mijn BKR-registratie als deze al is opgenomen in de “maximaal te lenen verklaring” van de hypotheekverstrekker?

Antwoord: Ja, deze moet ook worden aangeleverd. De hypotheekverstrekkers verklaren dat er geen schuld is. De verklaring van het BKR is een voorwaarde.

Vraag: Wordt de rentepercentage voor de starterslening die na drie jaar start van tevoren vastgesteld of pas na die drie jaar?

Antwoord: Het rentepercentage wordt van tevoren vastgesteld en geldt voor 15 jaar vast.

Vraag: Kan de erfpacht afgekocht worden?

Antwoord: Nee, als u in aanmerking komt voor de extra IBB-lening kan de canon niet worden afgekocht. De betaalbaarheid voor de doelgroep wordt mogelijk gemaakt door de combinatie van de jaarlijkse canonbetaling voor de erfpacht en de starterslening Ikbouwbetaalbaar. Later kan dit wel, indien uw inkomen is toegenomen en u de IBB-lening + gedeelde rente over de rentevrije periode heeft terugbetaald.

Vraag: Wat is de regeling/het gevolg als de gemeente besluit om de grond een andere bestemming te geven?

Antwoord: Het is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, het is namelijk pas vastgesteld. Uitgangspunt is dat de grond eeuwigdurend voor dit gebruik wordt uitgegeven. Maar mocht het in de toekomst alsnog gebeuren, dan kunnen bewoners altijd in beroep gaan. Als er werkelijk een andere bestemming komt waardoor de woning gesloopt moet worden, worden alle eigenaren door de gemeente volledig schadeloos gesteld.

Vraag: Kan ik de kavel uiteindelijk kopen op lange termijn?

Antwoord: Nee, u kunt wel de canon eeuwigdurend afkopen. Dan hoeft u niet meer de jaarlijkse canon te betalen. In Deelplan 20 kan alleen gekozen worden voor erfpacht, dus geen eigendom.

Vraag: Stel ik verkoop mijn huis, wat is dan uiteindelijk voor de eigenaar en wat voor IBB?

Antwoord: De verkoopwinst is het verschil tussen de 100% van de financiering bij aanvang en de verkoopprijs. Als er sprake is van winst, wordt bepaald hoeveel rentekorting u in de jaren tussen start en verkoop hebt verkregen.

De totale rentekorting wordt bepaald:

- als de totale rentekorting lager is dan 50% van de winst moet u de totale rentekorting terugbetalen als de totale rentekorting hoger is dan 50% van de winst moet u 50% van winst terugbetalen

2 voorbeelden:

VOORBEELD 1

aanvangsfinanciering € 200.000 incl. canon over € 49.000

starterslening IBB 18% van €151.0000= € 27.180

verkoop na zes jaar € 220.000

verkoopwinst € 20.000

50% verkoopwinst is € 10.000

verleende rentekorting 6 jaar 25% starterslening IBB a 3% rente/jaar= 815/jaar

gedurende zes jaar incl jaarlijkse opgebouwde rente : € 5.274

rentekorting is in totaal lager dan 50% van de verkoopwinst

terug te betalen totale rentekorting ad € 5.274

van de verkoopwinst ad € 20.000 blijft € 14726 bij de deelnemer dat is circa 74%

VOORBEELD 2

als de verkoop na zes jaar maar € 200.000 zou opleveren

is de winst € 10.000

50% van de verkoopwinst is € 5.000

dezelfde rentekorting leidt tot hetzelfde bedrag van € 5.274

in dat geval is de rentekorting hoger dan 50%

terug te betalen maximaal 50% van de verkoopwinst is € 5.000

van de verkoopwinst ad € 10.000 blijft € 5.000 bij de deelnemer dat is 50%

Vraag: Is er een minimale woonperiode? Is er een termijn wat je moet aanhouden voor doorverkoop?

Antwoord: Nee, er is geen minimale woonperiode, dus men zou het huis direct na oplevering kunnen verkopen. Wij gaan er echter van uit dat u een serieuze wens heeft om op deze locatie te wonen en dat voor een redelijke termijn zal doen. Drie jaar wordt als een redelijke termijn gezien. Voor de kopers die de kavel 100% zelf kunnen financieren, geldt wel 3 jaar zelfbewoningsplicht.

Vraag: Krijg je de € 300,-- terug als je ervan afziet?

Antwoord: De optievergoeding krijgt u niet retour, als u een optie heeft genomen en er daarna van afziet.

Vraag: Kan de IBB-ondersteuning ook voor andere kavels beschikbaar gemaakt worden?

Antwoord: Dit betreft een pilotproject. Het is mogelijk dat in de toekomst nieuwe kavels door middel van de IBB-regeling worden verkocht. De financiële steun is op dit moment gekoppeld aan de specifiek voor deze regeling aangewezen kavels, dus niet voor de andere kavels die de Kavelwinkel aanbiedt.

Voor wat betreft een bouwbegeleider, mag u altijd ook voor de andere kavels zelf iemand inschakelen. De gemeente draagt echter niet aan de kosten bij. Het is ook mogelijk voor andere kavels de aannemers/architecten te benaderen of hun aanbod aan te passen is voor een andere kavel. Dit moet u zelf regelen.

Vraag: Als ik de kavel 100% zelf kan financieren, mag ik de kavel dan direct eeuwigdurend afkopen?

Antwoord: Ja, mits u met een maximaal-te-lenen verklaring kan aantonen dat u dit kunt financieren.



Ikbouw**betaalbaar**inDenHaag

Vraag: Hoe lang heb ik te maken met dubbele lasten?

Antwoord: Circa 8-10 maanden. Volgens planning wordt de hypotheekakte en de extra lening rond april 2018 bij de notaris gepasseerd. Vanaf dat moment wordt er rente en aflossing betaald over de 1^e hypotheek, nog niet over de extra starterslening.