



PREMIEKOOP-A REGELING IN HET KORT 1991



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is een vrije weergave van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984. Bij een geschil kunt u zich niet op de inhoud van deze brochure beroepen. Wel op de tekst van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 per 1 januari 1991, zoals deze gepubliceerd is in de Staatscourant, nummer 252 (28/12/90)

INHOUD

VOORWOORD

Wat zijn premiekoop-A woningen.....	4
-------------------------------------	---

DE PREMIEKOOP-A REGELING IN HET KORT

1. Algemene regels.....	5
2. Belastbaar inkomen.....	6
3. Koop-/ aanneemsom.....	7

WELKE SUBSIDIE KUNT U ONTVANGEN

1. Jaarlijkse bijdrage.....	8
2. Eenmalige bijdrage.....	8

WAT GEBEURT ER ALS UW INKOMEN VERANDERT

1. Inkomenstoetsing.....	9
2. Als het (gezamenlijk) inkomen daalt.....	9

WAT U VERDER NOG MOET WETEN

1. Wat moet er gebeuren voor de subsidie wordt uitbetaald?.....	10
2. Arob-procedure.....	11
3. Gemeentegarantie.....	12
4. Garantiecertificaat.....	12
5. Wilt u meer weten over premiekoop-A woningen?.....	12

ADRESSEN.....	14
----------------------	-----------

VOORWOORD

Wat zijn premie-A koopwoningen

Premiekoop-A woningen zijn koopwoningen waarvoor de rijks-overheid onder bepaalde voorwaarden subsidie geeft. Dit kan een jaarlijkse of een eenmalige bijdrage zijn. Het kopen van een eigen woning wordt door deze subsidie voor meer mensen mogelijk. Daarnaast biedt de premiekoop-A regeling een aantal financiële zekerheden die het kopen van een eigen huis aantrekkelijker kunnen maken.

Deze brochure geeft u de belangrijkste informatie over de premiekoop-A regeling. Aan de hand daarvan kunt u bepalen of u voor de regeling in aanmerking komt en of deze voor u interessant is. Verder kunt u lezen hoe de gang van zaken is als u een premiekoop-A woning gaat kopen en daarbij subsidie aanvraagt.

DE PREMIEKOOP-A REGELING IN HET KORT

1. Algemene regels

(Overal waar in deze brochure *echtgenoot of huisgenoot staat, wordt daarmee ook echtgenote of huisgenote bedoeld*)

Om bij het kopen van een premiekoop-A woning subsidie te kunnen krijgen moet u aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Op de eerste dag van bewoning moet u meerderjarig zijn. Dat wil zeggen: minstens 18 jaar, of getrouwd of getrouwd geweest.
- U moet zelf in de premie-A woning gaan wonen en zich op dat adres laten inschrijven bij de gemeente.
- JAARLIJKSE BIJDRAGE

Als u jonger bent dan 65 jaar, mag uw *belastbaar inkomen* plus dat van uw eventuele echtgenoot of huisgenoot over 1990 niet hoger zijn dan f 55.000,-. Als u 65 jaar of ouder bent, mag dit niet hoger zijn dan f 45.500,-.

EENMALIGE BIJDRAGE

Voor mensen onder de 65 jaar met een belastbaar inkomen tussen f 55.000,- en f 58.500,- is een eenmalige bijdrage van f 5.000,- mogelijk. Dit geldt ook voor mensen van 65 jaar of ouder met een belastbaar inkomen tussen f 45.500,- en f 48.000,-.

- De zogenaamde *koop-/aanneemsom* van een premiekoop-A woning mag, inclusief de grondkosten, maximaal f 134.000,- bedragen. In een aantal gemeenten (de zogenaamde *stadsregio's*, zie blz. 7) mag dit wegens hogere grond- en bouwkosten f 144.000,- zijn.
- Koper, echtgenoot of huisgenoot mogen over 1990 geen vermogensbelasting verschuldigd zijn of betaald hebben. Het gaat hier om de belasting over uw vermogen op 1 januari 1990.

2. Belastbaar inkomen

Hoeveel subsidie u krijgt, hangt af van de hoogte van het (gezamenlijk) belastbare inkomen over 1990. Om dit te bepalen zijn er drie mogelijkheden:

- Als u aangifte hebt gedaan voor de inkomstenbelasting en een aanslagbiljet hebt ontvangen, geldt het daarop vastgestelde belastbaar inkomen als uitgangspunt.
- Als u aangifte hebt gedaan, maar nog geen aanslagbiljet hebt ontvangen, neemt u voorlopig het door u opgegeven belastbaar inkomen als uitgangspunt.
- Als u geen aangifte hebt gedaan, geldt het bruto-jaarinkomen op het jaaroverzicht van uw werkgever(s) of uitkeringsinstantie(s) als uitgangspunt. Als u dit overzicht niet hebt, vraag er dan om.

Van dit bruto-jaarinkomen mag u de volgende post aftrekken:

4% van het jaarsalaris. Hierbij geldt een minimum van f 203,- en een maximum van f 1.015,-. Voor personen met een uitkering is deze aftrekpost vastgesteld op f 481,-.

Bij het bepalen van het belastbaar inkomen wordt niet alleen naar uw eigen inkomen gekeken. Ook het inkomen van uw echtgenoot of andere huisgenoot met wie u duurzaam samenwoont telt mee. Duurzaam samenwonen wil zeggen dat men minstens een jaar samenwoont of minstens een jaar samen staat ingeschreven als woningzoekende. Wanneer u korter dan een jaar samenwoont, maar zich wel langer dan een jaar geleden samen als woningzoekende hebt ingeschreven, telt het inkomen van uw huisgenoot ook mee.

Als u met meer personen samenwoont, geldt het volgende. Bent u gehuwd, dan telt alleen het inkomen van uw echtgenoot mee, zo niet dan telt het inkomen van de meest-verdienende huisgenoot mee. Alle inkomens worden meegeteld als u en uw huisgenoten gezamenlijk eigenaar van de woning zijn. Het eigen inkomen van inwonende kinderen telt niet mee, behalve wanneer zij mede-eigenaar zijn.

3. Koop-/ aanneemsom

Basis voor de subsidieverstreking is de koop-/aanneemsom, zoals deze staat in de koop-/aannemingsovereenkomst. Alle kosten die met het in eigendom verkrijgen van de woning te maken hebben, moeten in deze koop-/aanneemsom verwerkt zijn.

Kosten over de periode na de datum van de toelating tot de subsidieregeling tellen niet mee. Dit kunnen kosten zijn van de rente over grond of (nog te) vervallen bouwtermijnen, en van eventueel later overeengekomen meerwerk.

Posten die op de koop-/aanneemsom in mindering kunnen worden gebracht zijn bijdragen op grond van:

- de Bijdrageregeling geluidhinder nieuwe woningen
- de Beschikking geldelijke steun huisvesting gehandicapten
- de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten 1989

Verder mogen geen posten in mindering worden gebracht. Funderingskosten, eventuele kosten voor een bedrijfsruimte en voor het garantie-certificaat, worden dus voor de kosten van het in eigendom verkrijgen van de woning meegeteld.

De woning kan ook door de eigenaar in eigen beheer worden gebouwd. Er is dan geen koop-/aanneemsom beschikbaar. De minister bepaalt in zo'n geval op basis van de grondkosten en de kwaliteit van de woning of de kostengrenzen in de regeling niet worden overschreden.

De maximale koop-/aanneemsom waarbij subsidie mogelijk is, bedraagt in de zogenaamde stadsregio's f 144.000,- en in de rest van Nederland f 134.000,-.

Tot de stadsregio's behoren:

De gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, en de gemeenten: Almere, Arnhem, Breda, Deventer, Duiven, Groningen, Heerlen, Helmond, Leeuwarden, Lelystad, Nijmegen, Venlo en Zwolle.

WELKE SUBSIDIE KUNT U ONTVANGEN

1. Jaarlijkse bijdrage

Hiervoor zijn vijf inkomensgroepen vastgesteld, met voor elke groep een subsidiebedrag of "contante waarde". Door veranderingen in het belastingstelsel ligt het belastbaar inkomen over 1990 in het algemeen hoger dan in de voorgaande jaren. Voor mensen van 65 jaar of ouder is dit niet het geval. Daarom zijn er voor hen aparte inkomensgrenzen. Deze gelden voor mensen die op 1 januari 1990 65 jaar of ouder waren.

Subsidietabel voor de vijf inkomensgroepen

TOT 65 JAAR		65 JAAR EN OUDER	
Belastbaar inkomen	Subsidie	Belastbaar inkomen	Subsidie
t/m f 43.500,-	f 41.000,-	t/m f 36.000,-	f 41.000,-
f 43.501,- t/m f 46.500,-	f 32.500,-	f 36.001,- t/m f 38.500,-	f 32.500,-
f 46.501,- t/m f 49.500,-	f 25.000,-	f 38.501,- t/m f 41.000,-	f 25.000,-
f 49.501,- t/m f 52.500,-	f 17.500,-	f 41.001,- t/m f 43.500,-	f 17.500,-
f 52.501,- t/m f 55.000,-	f 10.000,-	f 43.501,- t/m f 45.500,-	f 10.000,-

De subsidie wordt uitbetaald in jaarlijkse bedragen van f 3.600,- over een periode van maximaal 30 jaar. Omdat het Rijk de subsidie niet in een keer uitbetaalt maar in jaarlijkse bijdragen, vergoedt het Rijk de rente over het nog niet uitbetaalde deel. Bij een hoge rente wordt ook de jaarlijkse bijdrage verhoogd als dit nodig is om de totale subsidie binnen 30 jaar te kunnen betalen. Over de jaarlijkse bijdrage moet u inkomstenbelasting betalen.

2. Eenmalige bijdrage

Als u jonger bent dan 65 jaar en uw belastbaar inkomen ligt tussen f 55.000,- en f 58.500,-, dan kunt u een eenmalige bijdrage van f 5.000,- krijgen. Dit geldt ook voor mensen van 65 jaar en ouder met een belastbaar inkomen tussen f 45.500,- en f 48.000,-. Als u een eenmalige bijdrage hebt gekregen, komt u daarna voor dezelfde woning niet meer in aanmerking voor de jaarlijkse bijdrage, ook al daalt later uw (gezamenlijk) belastbaar inkomen. Over de eenmalige bijdrage hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen.

WAT GEBEURT ER ALS UW INKOMEN VERANDERT

1. Inkomenstoetsing

Voor het vaststellen van de hoogte van de subsidie kijkt het Rijk naar uw belastbaar inkomen. De eerste controle, de *entree-toets*, vindt plaats als u de woning gaat bewonen. Daarna wordt elke vijf jaar opnieuw gecontroleerd. Bij deze zogenaamde *reguliere inkomenstoetsen* kijkt men of het subsidiebedrag dat u ontvangt, moet worden bijgesteld. Dat gebeurt steeds door berekening van het gemiddelde inkomen over de eerste drie jaar na de vorige controle.

Wie in een hogere inkomensgroep belandt, krijgt minder subsidie. Als u jonger bent dan 65 jaar en uw belastbaar inkomen is bij de toetsing hoger dan f 55.000,-, of als u 65 jaar of ouder bent en uw inkomen is hoger dan f 45.500,- dan wordt de subsidie beëindigd. U krijgt als overgangsregeling nog maximaal drie maal de jaarlijkse bijdrage, maar niet meer dan waarop u zonder deze toets nog recht had. Daarna krijgt u geen subsidie meer.

2. Als het (gezamenlijk) inkomen daalt

Wanneer een inkomen dat voor de subsidie is meegeteld volledig wegvalt binnen de eerste zes bewoningsjaren en gedurende ten minste een heel kalenderjaar, kan mogelijk de contante waarde van de subsidie worden verhoogd. U kunt dan bij het ministerie een schriftelijk verzoek indienen voor de zogenaamde *incidentele inkomenstoets* (adres achter in deze folder).

Verhoging van de subsidie is alleen mogelijk als een inkomen volledig wegvalt. Dus niet bij achteruitgang in inkomen, zoals salarisverlaging of overgang naar AOW, NWW (Nieuwe Werkloosheidswet), WWV (Wet Werkloosheidsvoorzieningen) of andere uitkeringen.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN

1. Wat moet er gebeuren voordat de subsidie wordt uitbetaald?

Om tot de subsidieregeling te worden toegelaten, moet de kwaliteit van de woning in redelijke verhouding staan tot de kosten. Daarom is een controle, de zogenaamde *kosten-/kwaliteitstoets* verplicht voordat de toelating kan worden aangevraagd. Deze toets wordt ook door de minister gebruikt voor het bepalen van de kosten wanneer geen koop-/aanneemsom beschikbaar is, bijvoorbeeld bij zelfbouw. De aanvraag voor toelating moet door de bouwer bij de gemeente worden ingediend.

Met de bouw mag pas worden begonnen als door de minister de toelating tot de subsidieregeling, de zogenaamde *toelatingsbeschikking*, is afgegeven. Daarna moet de bouw binnen 6 maanden zover zijn gevorderd dat de begane-grondvloer er ligt. Bij vertraging door onvoorziene omstandigheden, kan het ministerie dit op tijdig verzoek verlengen tot 9 maanden.

Het is heel verstandig in de (voorlopige) koop-/aannemingsovereenkomst ontbindende voorwaarden te laten opnemen. Zo'n ontbindende voorwaarde kan zijn dat de koop vervalt als er geen toelatingsbeschikking wordt afgegeven of als u geen gemeentegarantie, financiering of woonvergunning krijgt.

Als u een premiekoop-A woning heeft gekocht en daarvoor subsidie wilt ontvangen, moet u bij de gemeente een *gereedmeldingsformulier* indienen, tegelijk met gegevens over onder andere het gezamenlijk belastbaar inkomen. Dit formulier krijgt u van de verkoper van de woning of u kunt het aanvragen bij de Directie van de Volkshuisvesting in uw provincie (adressen achter in deze folder). U moet het formulier indienen binnen *dertig maanden* na de datum waarop de toelatingsbeschikking is afgegeven.

Als eigenaar bent u er zelf voor verantwoordelijk dat het formulier op tijd bij de gemeente is ingediend en (door het zetten van uw handtekening) dat de juiste gegevens zijn vermeld.

De gemeente controleert uw gegevens en stuurt ze daarna, met een advies, door naar de Directie van de Volkshuisvesting in uw provincie. Als blijkt dat aan alle voorwaarden is voldaan, krijgt u beslissing toegestuurd. Dit heet de *definitieve beschikking*.

Om te controleren of de subsidie steeds aan de eigenaar/bewoner(s) van de premiekoop-A woning wordt uitbetaald, stuurt het ministerie u kort voor het einde van elk bewoningsjaar een *bewoningsverklaring*. Deze moet u ingevuld en ondertekend terugsturen. Uiterlijk 8 weken na het verstrijken van het bewoningsjaar volgt de uitbetaling van de premie.

De aanvrager van de subsidie heeft informatieplicht. De bouwer en de (toekomstige) eigenaar van de woning zijn verplicht de minister alle en de juiste informatie te verschaffen. Doen zij dat niet dan volgt geen toelating of subsidieverstrekking. Ook als men niet volgens de regels handelt, of trucs toepast om de regels te ontwijken of te overtreden, wordt de subsidie niet verstrekt danwel ingetrokken.

2. Arob-procedure

Als u het niet eens bent met de uiteindelijke beslissing die over uw subsidie-aanvraag is genomen (de definitieve beschikking), dan kunt u hiertegen beroep aantekenen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State (een zogenaamde Arob-procedure). Dit moet u doen binnen 30 dagen, na de dag waarop de definitieve beschikking is verzonden of uitgereikt. Hoe u dat precies moet doen staat in de folder "Beroep tegen overheidsbeschikkingen". Deze folder kunt u krijgen bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (adres achter in deze folder) en bij het Ministerie van Justitie. Naar verwachting zal met ingang van 1 juli 1991 de procedure voor het aantekenen van beroep gewijzigd worden. Beroep moet dan niet meer aangetekend worden bij de Raad van State, maar bij de Minister.

3. Gemeentegarantie

Wie een huis koopt zonder eigen geld, kan meestal niet voor het volle bedrag een hypotheek krijgen. Dit kan wel als de gemeente garant staat voor de betaling door middel van een "gemeentegarantie". U kunt een aparte brochure over de gemeentegarantie aanvragen bij de gemeente of bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

4. Garantiecertificaat

De verkoper van een premiekoop-A woning is verplicht een garantiecertificaat bij de woning te leveren. Dit certificaat geeft u de garantie op de bouw-technische kwaliteit van een aantal onderdelen van het huis en bij faillissement van de bouwer. De volledige tekst van de garantieregeling kunt u aanvragen bij de garantie-instelling die het garantiecertificaat afgeeft voor de woning die u wilt kopen (adressen achter in deze folder).

5. Wilt u meer weten over premiekoop-A woningen?

Uitgebreide informatie over de premiekoop-A regeling en over andere onderwerpen die met het kopen van een woning te maken hebben, kunt u vinden in de brochures:

- Premiekoop-A woningen 1991
- Beroep tegen overheidsbeschikkingen
- Gemeentegarantie voor uw eigen woning
- Woonruimteverdeling en woonruimtevergunning
- Subsidie bij doorverkoop van premiewoningen

Deze brochures kunt u bestellen bij:

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Bureau Beheer en Distributie
Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag

Heeft u na het lezen van deze brochure(s) nog vragen, dan kunt u deze stellen aan het Bureau Persoonlijke Voorlichting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, telefoon 070-3262221. Let wel: hierbij gaat het alleen om algemene informatie over de regeling.

Heeft u vragen over de toelating, de aanvraag, de bouw of de gereedmelding van een specifieke woning, dan kunt u zich wenden tot de Directie van de Volkshuisvesting in uw provincie.

Vragen over de uitvoering van de subsidieverstreking dient u te richten aan de Directie Woningbouw & Verbetering, afdeling Subsidie-afhandeling Woningbouw te Zoetermeer.

Aan telefonische informatie kunnen geen rechten ontleend worden. In bijzondere situaties verdient het daarom aanbeveling om vragen schriftelijk voor te leggen.

ADRESSEN

1. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

- DIRECTORAAT GENERAAL VAN DE VOLKSHUISVESTING

Directie Woningbouw & Verbetering, afdeling Subsidie-afhandeling
Woningbouw,

Postadres: Postbus 3007, 2700 KD Zoetermeer.

Bezoekadres: Boerhaavelaan 5, gebouw Meerhorst 1, 2713 HA
Zoetermeer. Telefoon: 079-412591 (bereikbaar tussen 09.30-12.00
uur en 13.30-16.00 uur).

- DIRECTIES VAN DE VOLKSHUISVESTING IN DE PROVINCIES

Groningen, Guyotplein 2, 9712 NX Groningen,
tel. 050-668911

Friesland, Zuidersingel 3, 8911 AV Leeuwarden,
tel. 058-914924

Drenthe, Mandemaat 3, 9405 TG Assen, tel. 05920-11322

Overijssel, Weth. Alferinkweg 300, 8012 BZ Zwolle,
tel. 038-282111

Gelderland, Pels Rijckenstraat 1, 6814 KD Arnhem,
tel. 085-528911

Utrecht, Maliebaan 18, 3581 CP Utrecht, tel. 030-335511

Noord-Holland, Dreef 26, 2012 HS Haarlem, tel. 023-150750

Zuid-Holland, Laan van Nieuw Oost-Indie 127,
2593 BM Den Haag, tel. 070-3853161

Zeeland, Seissingel 4, 4333 GV Middelburg,
tel. 01180-87000

Noord-Brabant, Schubertsingel 32, 5216 AX 's-Hertogenbosch,
tel. 073-158168

Limburg, François de Veyestraat 6, 6221 AB Maastricht,
tel. 043-294555
Flevoland, Maerlant 11, 8224 AC Lelystad, tel. 03200-28840

KADASTER

De dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (KADOR) verstrekt (tegen vastgestelde tarieven) informatie over onroerend goed. Wie dus een huis wil kopen kan bij het Kadaster bijvoorbeeld informeren wie de eigenaar is van het bouwterrein of huis, hoe groot het stuk grond is, of het huis met een hypotheek is belast, enzovoorts. Het Kadaster heeft kantoren in Alkmaar, Amsterdam, Arnhem, Assen, Breda, Eindhoven, 's-Gravenhage, Groningen, Leeuwarden, Lelystad, Middelburg, Roermond, Rotterdam, Utrecht en Zwolle.

2. Garantie-instellingen

- Stichting Garantie-Instituut Woningbouw (GIW), Kruisplein 25, 3014 DB Rotterdam, Postbus 1857, 3000 BW Rotterdam, tel. 010-4332244
- Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman, Westerkooistraat 47, 1474 ML Oosthuizen, tel. 02291-3051.
- Stichting Reinbouw Garantiefonds, Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, tel. 08330-28111.
- Stichting Garantie- en Waarborgfonds Nederland, Achterstraat 3, 7241 AV Lochem, tel. 05730-56218.

