



**betaalbare
koopwoningen
zaanstad**

.....
**moie
koopwoningen
voor een
sociale prijs**
.....



2014



In 2005 is Betaalbare
Koopwoningen Zaanstad b.v.
(BKZ) in het leven geroepen
om de verkoop van sociale
koopwoningen in Zaanstad te
bevorderen. Inmiddels is BKZ
breder en biedt het mensen
met een lager inkomen,
waarvan de verwachting is
dat het inkomen gaat stijgen,
de mogelijkheid om een eigen
huis te kopen.

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is een BV waarvan alle aandelen in eigendom zijn van de gemeente Zaanstad.

Inmiddels biedt BKZ woningen aan in drie modellen.

BKZ Traditioneel

Van oudsher gebeurt dit via het BKZ Traditioneel model waarbij een kwalitatief hoogwaardige woning gekocht kan worden tegen een sociale prijs. De koopsom en de erfpacht worden vastgesteld naar aanleiding van het inkomen van een koper. Wanneer dit inkomen stijgt, zal er ook een hogere canon worden opgelegd en zal men een stukje van de erfpachtwaarde van de woning extra moeten afnemen. Wanneer het inkomen niet stijgt, verandert er ook niets. De grondwaarde staat 25 jaar vast, het canon percentage is gekoppeld aan de BNG met een opslag. Bij dit model is een minimaal en maximaal inkomen vastgesteld.



BKZ Erfpacht

Sinds 2010 kent BKZ een tweede model: Het BKZ Erfpachtmodel. Mensen waarvan het de verwachting is dat het inkomen in de komende tien jaar gaat stijgen, of die nu kiezen voor tijdelijk lagere lasten, krijgen de mogelijkheid om een eigen huis te kopen. Een bewoner koopt en betaalt 100% van de koopsom. BKZ brengt de eerste 10 jaar geen canon in rekening. Na 10 jaar kan de grond alsnog in eigendom worden verkregen tegen 20x de canon*. Zowel de grondwaarde als de canon staan 25 jaar vast. Ook hier weet men op voorhand waar men gedurende de looptijd aan toe is.



koopwoningen.

Doordat er alleen een minimale inkomensgrens wordt gesteld komen een groot aantal kopers in aanmerking voor een dergelijke woning.

Deze vrije sector woningen worden aangeboden tegen een lagere koopsom (ca 56% van de VON prijs) met een basis erfpacht van 3,1%. Afhankelijk van de inkomensontwikkeling kan ook hier sprake zijn van een hogere erfpacht (tot max 6%) en bijkoop van delen van de woning. Het doel is om kopers aan te trekken met een inkomen vanaf € 33.000.

Dit doen we door koopwoningen aan te bieden voor een prijs die veelal vergelijkbaar is met die van sociale koopwoningen. Gerealiseerde meerwaarde bij verkoop wordt procentueel verdeeld tussen verkoper en BKZ. Indien er sprake is van overprijzing wordt dit omgezet in een hoger aandeel voor de koper.

BKZ Instap

In 2012 zijn we gestart met een nieuw en nog aantrekkelijker model voor de potentiële kopers: het BKZ Instap model. Het is vergelijkbaar met het Traditioneel model maar is niet speciaal gericht op sociale

Het doel is om woningen bereikbaar te maken voor mensen met lagere inkomens.

* Afkoopfactor wordt per project vastgesteld



bkz traditioneel

Hoe werkt het?

Men betaalt ca. 75% van de erfpachtwaarde. Het BKZ aandeel is te zien als een deel (percentage) van de erfpachtwaarde dat op een later tijdstip afgenomen dient te worden tegen de dan geldende waarde. Tegelijkertijd sluit een koper een erfpachtcontract af met BKZ. Afhankelijk van het inkomen betaalt een koper alleen administratiekosten (€ 250 p/jr) of ook een deel van de canon. De kwijtschelding van de canon is verdeeld in 6 treden. De eerste is 100%, daarna 80, 60, 40, 20 en 0%. BKZ heeft berekend welk inkomen voldoende is om een hogere canon te kunnen dragen. Bij BKZ Traditioneel worden alleen een hogere canon en tranches opgelegd als het inkomen dat echt toelaat. BKZ houdt bij het bepalen van de inkomensgrenzen nadrukkelijk rekening met de lasten die dit voor de bewoner mee brengt. De inkomensgrenzen worden ook verhoogd aan de hand van de marktontwikkelingen. Een schema voor een woning kan er als volgt uit zien:

Kwijtschelding canon per inkomensgrens

trede	inkomen	vermindering canon
1	t/m € 29.750	100%
2	€ 29.751 t/m € 30.750	80%
3	€ 30.751 t/m € 34.350	60%
4	€ 34.351 t/m € 37.950	40%
5	€ 37.951 t/m € 41.550	20%
6	> € 41.551	0%

Wanneer het inkomen stijgt, tot een inkomen in bijvoorbeeld trede 4 of trede 6, kan de verplichting worden opgelegd tot afname van een aandeel in de waarde van de woning. Dat aandeel is eigendom van BKZ en noemen we een tranche. Ook hierbij is berekend dat het inkomen van de koper deze aankoop ook mogelijk maakt. Wanneer iemands inkomen echter een dermate hoge stijging doormaakt dat direct sprake is van een objectieve financieringscapaciteit

dan kan BKZ direct een of meerdere tranches opleggen. Dit gebeurt regelmatig als een partner met een inkomen in de woning komt wonen of als iemand een erfenis verkrijgt. Het inkomen heeft dan zo een hoogte dat niet meer gesproken kan worden van een doelgroepbewoner. Na afname van het aandeel van BKZ, kan de bewoner ook de erfpacht afkopen en de grond in vol eigendom verkrijgen en gaat de woning uit het BKZ model. Verplicht is dit echter niet.

Rechten & verplichtingen

Rechten

- Koper is 100% eigenaar van de woning, maar niet van 100% van de waarde van de woning.
- Het BKZ aandeel is te zien als een deel (percentage) van de erfpachtwaarde dat op een later tijdstip afgenomen dient te worden tegen de dan geldende waarde.
- Op het model is NHG van toepassing.
- Bij executie doet BKZ, voor zover deze niet uit de eventuele opbrengst betaald kunnen worden, afstand van de nog niet vervallen deelbetalingen.
- Grondwaarde staat 25 jaar vast.
- Woning mag verkocht worden in het model.
- Bij daling inkomen wordt erfpacht weer naar beneden bijgesteld, tranches worden niet terug gekocht.
- Na afname van het aandeel, mag de erfpacht worden afgekocht, waarna de grond in vol eigendom kan worden verkregen.
- BKZ heeft voor dit model een ruling met de belasting-dienst. Hierdoor worden de tranches als nabetaling gezien op de woning.

Verplichtingen

- Administratiekosten € 250.
- Jaarlijkse canon betaling.
- Afname tranches bij stijging inkomen.
- Hoogte van tranche wordt bepaald bij betaling. Hiervoor wordt de woning getaxeerd. Het te betalen bedrag kan lager/hoger zijn dan bij aankoop woning.
- Vermogen is beperkt tot € 21.000 voor alleen bewoner en € 42.000 met partner.
- Jaarlijks inkomensgegevens aanleveren.
- Woning moet door koper zelf worden bewoond.
- Onderhoud, WOZ, Verzekering, VVE en overige kosten en belastingen zijn voor rekening van koper.

Rekenvoorbeeld BKZ Traditioneel

Erfpachtwaarde.	Koopsom	Door koper betaald
€ 180.000 100%	€ 135.000 (75%)	€ 135.000 (75%)
	Waarde aandeel BKZ € 45.000 (25%)	Tranches Afhankelijk van inkomen
Grond	Grond	Canon Afhankelijk van inkomen



bkz erfpacht

Hoe werkt het?

Dit model maakt het mogelijk voor diegenen wiens inkomen nu net te laag is of diegenen die nu kiezen voor tijdelijk lagere lasten om toch een eigen huis te kopen. Een bewoner koopt en betaalt 100% van de koopsom. BKZ brengt de eerste 10 jaar geen canon in rekening.

Rechten & verplichtingen

Rechten

- Woning mag verkocht worden aan iedereen incl canonwijtschelding.
- Grondwaarde en canon staan 25 jaar vast.
- Na 10 jaar mag de grond gekocht worden tegen ca. 20x de canon.
- Na 10 jaar mag de woning ook in erfpacht blijven tegen vastgelegd canonpercentage.
- Later kan de grond ook gekocht worden volgens dezelfde regels als het omzettingsbeleid van de gemeente Zaanstad.

Verplichtingen

- Doorgeven wanneer woning verkocht wordt.
- Na 10 jaar of grond kopen of canon betalen.
- Onderhoud, WOZ, Verzekering, VVE en overige kosten en belastingen zijn voor rekening van koper.

.....
Dit model maakt het mogelijk voor diegenen wiens inkomen nu net te laag is toch een eigen huis te kopen.





**bkz
instap**

Hoe werkt het?

Er wordt een deel van de erfpachtwaarde betaald, de door de koper betaalde koopsom. Het BKZ aandeel is te zien als een deel (percentage) van de erfpachtwaarde dat op een later tijdstip afgenomen dient te worden tegen de dan geldende waarde. De koper betaalt het deel dat past bij diens inkomen, wel wordt men altijd 100% eigenaar. Naast de koopsom wordt een canon betaald die tussen de 3,1% en de 6% ligt. Ook deze past bij het inkomen van de koper. Wanneer het inkomen stijgt, moet de bewoner een deel (tranche) van de uitgestelde deelbetaling betalen en kan de canon worden bijgesteld. Gerealiseerde meerwaarde bij verkoop wordt procentueel verdeeld tussen verkoper en BKZ. Indien er sprake is van overprijsing wordt dit omgezet in een hoger aandeel voor de koper. Zowel de eerste koper als de daaropvolgende kan dus profiteren van mogelijk gerealiseerde meerwaarde. Per woning is een overzicht beschikbaar van de gehanteerde inkomensgrenzen en de hoogte van canon en te betalen tranches. Bij BKZ Instap worden alleen een hogere canon en tranches opgelegd als het inkomen dat echt toelaat. BKZ houdt bij het bepalen van de inkomensgrenzen nadrukkelijk rekening met de lasten die dit voor de bewoner mee brengt. De inkomensgrenzen worden ook verhoogd aan de hand van de marktontwikkelingen. Een schema voor een woning kan er als volgt uit zien:

Canon per inkomensgrens

trede	inkomen	canon	bij te kopen tranche
1	tot € 39.450	3,1%	
2	€ 39.451	3,1%	I
3	€ 41.620	3,1%	II
4	€ 43.789	3,1%	III
5	€ 45.957	3,1%	IV
6	€ 50.268	4,5%	V
7	€ 54.732	6,0%	VI

Na afname van het aandeel van BKZ, kan de bewoner ook de erfpacht afkopen en de grond in vol eigendom verkrijgen en gaat de woning uit het BKZ model. Verplicht is dit echter niet.

Rechten & verplichtingen

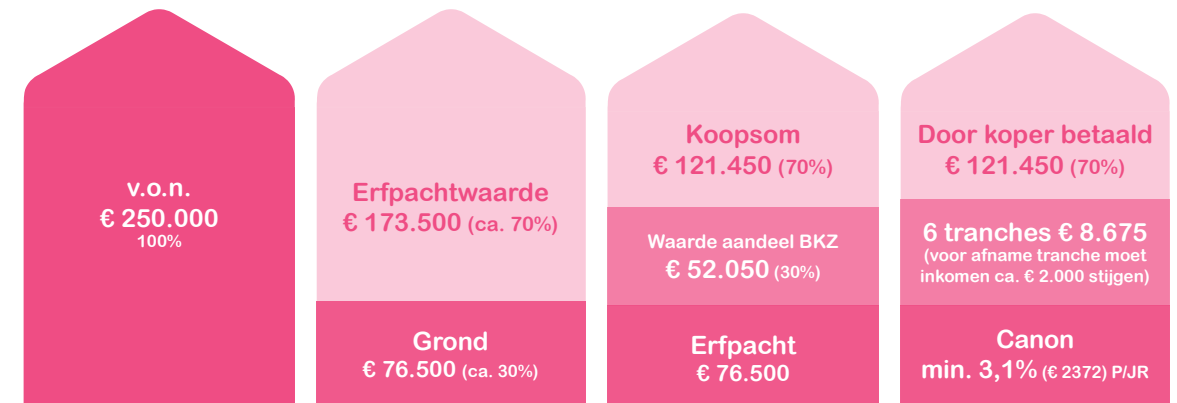
Rechten

- Koper is 100% eigenaar van de woning, maar niet 100% van de waarde van de woning.
- Het BKZ aandeel is te zien als een deel (percentage) van de erfpachtwaarde dat op een later tijdstip afgenomen dient te worden tegen de dan geldende waarde.
- Bij executie doet BKZ, voor zover deze niet uit de eventuele opbrengst betaald kunnen worden, afstand van de nog niet vervallen deelbetalingen.
- Grondwaarde en canon staan 25 jaar vast.
- Woning mag verkocht worden in het model.
- Bij daling inkomen wordt erfpacht weer naar beneden bijgesteld, tranches worden niet terug gekocht.
- Na afname van het aandeel, mag de erfpacht worden afgekocht, waarna de grond in vol eigendom kan worden verkregen.
- BKZ heeft voor dit model een ruling met de belastingdienst. Hierdoor worden de tranches als nabetaling gezien op de woning.

Verplichtingen

- Jaarlijkse canon betaling.
- Afname tranches bij stijging inkomen.
- Hoogte van tranche wordt bepaald bij betaling. Hiervoor wordt de woning getaxeerd. Het te betalen bedrag kan lager/hoger zijn dan bij aankoop woning.
- Vermogen is beperkt tot € 21.000 voor alleen bewoner en € 42.000 met partner.
- Jaarlijks inkomensgegevens aanleveren
- Woning moet door koper zelf worden bewoond.
- Onderhoud, WOZ, Verzekering, VVE en overige kosten en belastingen zijn voor rekening van koper.

Rekenvoorbeeld BKZ Instap



Rekenvoorbeeld prijsverandering

Stel de waarde van de woning stijgt met 5% van
€ 250.000 naar € 262.500

1	Stel dat de woning van € 250.000 met 5% stijgt naar	€ 262.500
2	Grond blijft € 76.500*. De erfpachtwaarde stijgt naar	€ 186.000
3	Het 70% aandeel van de bewoner wordt dan	€ 130.200
4	Het 30% aandeel van BKZ stijgt naar	€ 55.800

Stel de bewoner verkoopt zijn aandeel in de
waarde van de woning voor € 150.000

5	De bewoner verkoopt zijn woning voor	€ 150.000
6	Het aandeel van de bewoner (incl. 5% waardestijging) bedraagt	€ 130.200
7	Het restant is dan	€ 19.800
8	Restant krijgt BKZ en wordt omgezet in aandeel erfpachtwaarde	10,65 %
9	Aandeel BKZ is dan 30% minus 8,6%	19,35 %
10	Aandeel nieuwe koper is dan	80,65 %

Stel de waarde van de woning daalt met 5% van
€ 250.000 naar € 237.500

1	Stel dat de woning van € 250.000 met 5% daalt naar	€ 237.500
2	Grond blijft € 76.500*. De erfpachtwaarde daalt dan naar	€ 161.000
3	Het 70% aandeel van de bewoner gaat naar	€ 112.700
4	Het 30% aandeel van BKZ daalt naar	€ 48.300

Let op: Bij verkoop van de woning in geval de waarde is gedaald, dient u erop bedacht te zijn, wanneer er sprake is van een 100% financiering, dat er sprake kan zijn van een restschuld aan de bank. Ook op het aandeel van BKZ werkt een prijsdaling door.

*Zie rekenvoorbeeld bladzijde 11

BKZ in het kort

- In 2005 is Betaalbare Koopwoningen Zaanstad b.v. (BKZ) in het leven geroepen.
- Het doel is om woningen bereikbaar te maken voor mensen met lagere inkomens.
- Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is een BV waarvan alle aandelen in eigendom zijn van de gemeente Zaanstad.
- Inmiddels biedt BKZ woningen aan in drie modellen, Traditioneel, Erfpacht en Instap.
- Het BKZ aandeel is te zien als een deel (percentage) van de erfpachtwaarde die op een later tijdstip afgenomen dient te worden tegen de dan geldende waarde.
- Indien nodig is de regeling met de fiscus afgestemd.
- Bij executie doet BKZ afstand van haar aandeel.
- Bij BKZ Traditioneel en BKZ Instap worden alleen een hogere canon en tranches opgelegd als het inkomen of het vermogen dat toelaat.



**betaalbare
koopwoningen
zaanstad**

contact

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad bv

Ebbehout 24

1507 EA te Zaandam

Tel: 075-6120350

info@betaalbarekoopwoningen.nl

www.betaalbarekoopwoningen.nl