



## **Annex B BKZ Starterswoning**

### **Definities/toetsingscriteria die ten aanzien van financieringscapaciteit, (gezins)inkomen en vermogen gelden in het kader van de Overeenkomst en het recht van erfpacht.**

- Aandeel: het gedeelte van de aanneemsom dat op het moment van 1e uitgifte niet betaalbaar is voor de erfpachter en door BKZ ter beschikking wordt gesteld aan erfpachter, met de aantekening dat naderhand afhankelijk van de ontwikkeling van het inkomen en/of vermogen van de Erfpachter, Erfpachter dit (mogelijk) nog dient te betalen. Waarbij de waarde van het Aandeel zich zal ontwikkelen naar rato van de waardeontwikkeling van de woning en grond. Het aandeel wordt bij uitgifte omgezet in een percentage van de waarde van het erfpachtrecht;
- Anneemsom: de aanneemsom is het bedrag waarvoor de woning wordt gerealiseerd. Dit bedrag is bij uitgifte gelijk aan de waarde van het recht van erfpacht;
- Afkoopsom canon: de koopsom waar tegen de erfpacht mag worden afgekocht en het bloot eigendom wordt verkregen;
- Annex B : deze Annex B voor het model BKZ starterswoning;
- Appartementsrechten: de appartementsrechten, zoals deze zullen ontstaan door één Akte van splitsing in appartementsrechten van de Grond ten behoeve van juridische vormgeving van het project conform de akte van splitsing;
- BKZ: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Starterswoningen Zaanstad B.V.;
- Canon: de door de Erfpachter aan BKZ verschuldigde geldsom als bedoeld in artikel 5:85 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Canontijdvak: de periode van twaalf (12) maanden aanvangende op één (1) januari van enig kalenderjaar, waarover de canon verschuldigd is;
- Doelgroep: starters, die in de inkomens- en vermogenscategorie vallen zoals vermeld op het schema dat als Annex C gehecht wordt aan de Overeenkomst;
- Erfpacht recht: zakelijk recht dat een erfpachter de bevoegdheid geeft andermans onroerende zaak (perceel grond of appartementsrecht) - doorgaans tegen betaling van canon - te gebruiken. De erfpachter kan zich als eigenaar gedragen, maar dient zich te houden aan de voorwaarden die zijn neergelegd in de erfpachtvoorwaarden. Een zakelijk recht als geregeld in boek 5 titel 7 van het Burgerlijk Wetboek dat ter uitvoering van de 'Overeenkomst' aan de Erfpachter wordt verleend;



- Erfpachter: de wederpartij van BKZ bij de Overeenkomst en/of diens rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het recht van erfpacht;
- Gezinsinkomen: het totale bedrag dat de Erfpachter en diens eventuele partner verwierven als inkomen zoals onder 'Inkomen' in deze annex B. Indien Erfpachter een partner heeft, wordt daar waar in de Overeenkomst, Annexen en overige bijlagen wordt gesproken over 'inkomen' bedoeld het 'gezinsinkomen';
- Grond:
  - a. indien het een grondgebonden woning betreft: de grond waarop de woning is gerealiseerd en die begrepen is onder het recht van erfpacht;
  - b. indien het een appartementsrecht betreft: het registergoed belast met het recht van erfpacht (en de daaruit voortvloeiende rechten van de Erfpachter, derhalve exclusief de opstal);
- Hoofdverblijf: erfpachter zal de woning uitsluitend gebruiken als hoofdverblijf voor zichzelf met zijn gezin. Erfpachter is verplicht de woning zelf te bewonen en dient zich ook in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente Zaanstad;
- Huishouden: van een gezamenlijke huishouding is sprake indien twee of meer personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijken te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins. Uitgesloten wordt een familielid van de eerste graad van de erfpachter tot de leeftijd van zeventwintig (27) jaar;
- Huurder: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaat als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Hypotheekhouder: een in Nederland gevestigde financiële instelling die onder de regelgeving van en toezicht valt de Nederlandsche bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zoals omschreven in de Wet op het financieel toezicht. Het aangaan van een lening en/of vestigen van een hypotheek via familie, een familiebank, natuurlijke personen, een andere financier dan hiervoor als hypotheekhouder omschreven, zijn nadrukkelijk verboden. Het in strijd handelen hiermee bij aankoop of na verkrijging van het erfpachtrecht heeft consequenties en wordt gezien als het niet voldoen aan hetgeen in de akte is omschreven;
- Ingezetene: natuurlijk persoon deel uitmakende van het huishouden die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Zaanstad of de laatste 15 jaar 8 jaar achtereenvolgend in de gemeente Zaanstad heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit het bevolkingsregister kan aanleveren;



- **Inkomen:** het inkomen vóór aftrek van belastingen en premies, winst uit onderneming vóór aftrek van de ondernemersaftrek en vóór de MKB vrijstelling, inkomen uit aanmerkelijk belang en inkomen uit sparen en beleggen, exclusief pensioenreservering tot de jaarlijks vastgestelde pensioenruimte welke aftrekbaar is voor de Belastingdienst. Incidentele ontvangsten als transitievergoeding ter hoogte van het wettelijk toegestane bedrag, overwerk, onregelmatigheidstoeslag en gratificaties worden niet mee gerekend, behalve als dit binnen een termijn van 5 jaar, drie keer is/wordt ontvangen. Het derde moment wordt deze ontvangst toegekend aan het inkomen. Gerekend wordt dan met een gemiddelde over deze drie jaar, met een maximum van de hoogte van het laatste jaar;
- **Koopsom Koper:** het gedeelte van de Aanneemsom dat de Erfpachter uit eigen middelen kan financieren, zijnde 65% van de Aanneemsom.
- **Nationale Hypotheek Garantie (NHG):** NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Dit is een garantie van de Nederlandse overheid. Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft u een vangnet als u door omstandigheden uw hypotheek niet meer kunt betalen. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van uw huis. De NHG is een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs;
- **Overeenkomst:** de overeenkomst waarbij BKZ zich jegens een wederpartij verbindt tot het vestigen van het recht van erfpacht;
- **Partner:** de echtgenoot, geregistreerd partner of de ongehuwd meerderjarige die met Erfpachter meer dan zes maanden onafgebroken een gezamenlijke huishouding voert of gedurende die tijd op hetzelfde woonadres als de Erfpachter staat ingeschreven in de basisadministratie persoonsgegevens.  
Niet als partner wordt aangemerkt een familielid van de eerste graad van de Erfpachter tot de leeftijd van zevenentwintig (27) jaar;
- **Registergoed:**
  - a. indien het een grondgebonden woning betreft: de woning met toebehoren en ondergrond waarop het recht van erfpacht is gevestigd;
  - b. indien het een appartementsrecht betreft: het appartementsrecht waarop het recht van erfpacht is gevestigd (waaronder begrepen het aandeel in de gemeenschap die is ontstaan bij de splitsing, én het privé gedeelte waarop het appartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik omvat en alle daartoe behorende zaken en gedeelten);
- **Sociale koopwoning:** koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening;
- **Starter:** een ingezetene waar alle leden van het huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad en hiervoor een bewijs uit het kadaster kunnen aanleveren;



- Toetsjaar Erfpachter: dit is het kalenderjaar twee jaar voorafgaand aan het nieuwe canonjaar;
- Toetsjaar bij aankoop: het kalenderjaar waarin door de koper de overeenkomst wordt gesloten;
- Tranche: het waardeandeel van BKZ;
- Uitgifteprijs: de prijs die een erfpachter betaalt aan de erfverpachter voor de registratie van een erfpacht op een gebouw of een stuk grond;
- Verbeteringen: eventuele aan of in de woning aangebrachte verbeteringen welke uitsluitend door Erfpachter mogen zijn aangebracht met instemming van BKZ. De invloed van deze verbeteringen op de waarde van het Registergoed wordt vastgesteld op drie vijf/tiende procent (3,5%) van de waarde in het economisch verkeer van het Registergoed indien de verbeteringen een - in aansluiting op de oplevering van de woning door de aannemer - voor eigen rekening geplaatste keuken omvatten; of op twee procent (2%) van de waarde in het economisch verkeer van het Registergoed, indien dat niet het geval is;
- Vermogen: het maximale bedrag aan vermogen zoals omschreven bij *Vermogenstoets* dat wettelijk is toegestaan om een beroep te kunnen doen op de bijstand;
- Vermogenstoets: tot het getoetste vermogen behoren het saldo van de bezittingen en schulden van Erfpachter en medebewoners, waaronder spaargeld, beleggingen of andere bezittingen als bedoeld in artikel 5.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 ('box 3-vermogen'), alsmede vermogensbestanddelen behorende tot een onderneming die Erfpachter – al dan niet tezamen met diens partner of met derden- drijft en aandelen in een rechtspersoon waarin Erfpachter een aanmerkelijk belang heeft in de zin van artikel 4.6 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 ('box 2-vermogen'), vermeerderd met enig bedrag dat vrijwillig (extra) is afgelost op de (hypothecaire) financiering van het recht van erfpacht en/of geïnvesteerd is in verbeteringen zoals bedoeld in de Overeenkomst zonder toestemming van BKZ, ontvangen schenkingen, transitie- of ontslagvergoeding boven het wettelijk vastgestelde transitiebedrag;
- Verordening: Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019;
- Waarde van het recht van erfpacht: de waarde in het economisch verkeer van het recht van erfpacht op het Registergoed;
- Waarde van de Grond : de waarde in het economisch verkeer van (de eigendom van) de Grond, rekening houdende met het bestaan van het recht van erfpacht. De waarde van de Grond wordt gesteld op een percentage ad vijf en dertig procent (35%) van de waarde van het Registergoed;



betaalbare  
koopwoningen  
zaanstad



bkz starterswoning

- Waarde van het Registergoed: de waarde in het economisch verkeer van (de eigendom van) de woning met ondergrond waarbij geen rekening wordt gehouden met het bestaan van het recht van erfpacht en de bijzondere verplichtingen uit de uitgifte-overeenkomst (doch wel met eventueel relevante publiekrechtelijke aspecten, zoals de Verordening).