



## **FAQ – BKZ Starterswoning**

### **Algemeen**

#### **Wat is 'Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding BV' (BKZ)?**

- Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding BV (BKZ) is een bv waarvan de gemeente Zaanstad 100% aandeelhouder is.
- Het doel is betaalbare huisvesting mogelijk maken voor specifieke doelgroepen.
- BKZ doet dit door woningen uit te geven in diverse erfpachtmodellen.
- Het nieuwe BKZ Starterswoning model wordt in erfpacht uitgegeven door Starterswoningen Zaanstad BV, dit is een dochter bv van BKZ. In deze FAQ wordt wanneer wij BKZ vermelden ook deze dochter bedoeld.

#### **Waarom doet de gemeente Zaanstad dit?**

De gemeente Zaanstad vindt dat iedereen in de gemeente Zaanstad moet kunnen wonen. Omdat het met een lager inkomen vrijwel onmogelijk is een eigen woning te kopen, heeft de gemeente Zaanstad gezocht naar een financiële regeling die dit voor een grote groep wel mogelijk maakt.

#### **Wat is het probleem?**

- Zaanstad is erg in trek, als woon- en werkstad dichtbij Amsterdam en met een hele eigen Zaanse identiteit.
- In de hele Metropool Regio Amsterdam is de woningnood in Zaanstad de grootste na Amsterdam.
- De wachtlijst voor sociale huurwoningen voor starters is inmiddels opgelopen tot 11 jaar.
- Daarom heeft dit woonprobleem binnen Zaanstad een hoge prioriteit.

#### **Wat is het BKZ-starterswoningmodel?**

- Het nieuwste model is de BKZ Starterswoning, gericht op Zaanse koopstarters met een laag middeninkomen.
- Het gaat om woningen met een BKZ koopsom tussen € 219.000 en € 270.000\*, waarvan de koper slechts 65% van de woning hoeft te financieren en een inkomensafhankelijke vergoeding betaalt voor de grond\*.

#### **Koop ik van BKZ?**

Wanneer er sprake is van een nieuwbouwwoning koopt u van Starterswoningen Zaanstad B.V. (een dochter van BKZ) een erfpachtrecht. BKZ behoudt echter een waarde aandeel van 35% van het erfpachtrecht en blijft daarnaast volledig eigenaar van de grond.

Daarnaast sluit u zelf voor de bouw van de woning een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Omdat u niet de gehele aanneemsom kan financieren, zorgt BKZ ervoor dat er voor 35% van de aanneemsom een bedrag wordt gereserveerd bij BKZ. De laatste facturen kunt u dan aan BKZ sturen, zodat deze uit uw naam kunnen worden betaald aan de aannemer.

Wanneer de BKZ Starterswoning al in eigendom is van een particulier, dan koopt u niet meer van BKZ maar van de huidige eigenaar. Ook in dit geval blijft het waarde aandeel van 35% van het erfpachtrecht van BKZ en blijft BKZ eigenaar van de grond.



### **Gaat het alleen om nieuwbouwwoningen?**

Er worden zowel nieuwbouw als bestaande BKZ woningen aangeboden. Verkoop van nieuwbouw BKZ Starterswoningen vindt op dit moment alleen plaats via de ontwikkelaar en doorverkoop van bestaande BKZ woningen vindt plaats via de huidige eigenaar. Informatie over nieuwbouw treft u aan op onze site. Voor particuliere doorverkoop verwijzen wij u naar verkoopsites als Funda.

*Let op: er bestaan inmiddels meerdere BKZ modellen, elk met zijn eigen voorwaarden. Informeer dus goed om welk BKZ model het gaat.*

### **Wie komt in aanmerking voor deze BKZ Starterswoningen?**

Om in aanmerking te komen voor een BKZ starterswoning, mag uw inkomen niet lager of hoger zijn dan de gestelde inkomensgrenzen, dit betreft het inkomen van alle bewoners bij elkaar.

De gestelde inkomensgrenzen zijn afhankelijk van het type woning en project.\*

Daarnaast mag u een beperkt vermogen hebben. Dit wordt per project bepaald.\*

De inkomens- en vermogensgrenzen kunnen anders zijn bij een nieuw project, dan wel bij een doorverkoop. De aanpassing wordt met name bepaald door de marktontwikkelingen en de indexering van de doelgroep inkomens. Op onze site staan de meest recente inkomens- en vermogensgrenzen voor nieuwe projecten en bij een doorverkoop wordt er aan verkoper en koper een geüpdate woningspecificatieblad gezonden.

Daarnaast moet u starter zijn op de woningmarkt, hetgeen inhoudt dat u en uw eventuele partner nog niet eerder een eigen woning mogen hebben gehad. Indien er meer gegadigden zijn als woningen krijgen ingezetenen van de gemeente Zaanstad of voormalige ingezetenen van Zaanstad die de laatste 15 jaar, 8 jaar aansluitend in Zaanstad hebben gewoond voorrang. Als u bovendien een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaat, krijgt u prioriteit bij een loting.

### **Is er een verschil of ik een huur- of koopwoning achterlaat?**

Het BKZ Starterswoningmodel is bestemd voor starters die nog nooit eerder een koopwoning in eigendom voor eigenbewoning of als beleggingsobject hebben gehad. Wanneer u of uw partner al eerder een koopwoning hebben gehad, kunt u deze woning niet kopen.

Bij een eerste uitgifte krijgt u, wanneer u een sociale huurwoning achterlaat in Zaanstad, prioriteit bij loting.

### **Is er verschil in doelgroep bij de 1<sup>e</sup> uitgifte en bij een doorverkoop?**

Ja. Bij een eerste verkoop wordt de woning aangeboden aan inschrijvers die behoren tot de doelgroep volgens onderstaande volgorde:

1. starters die woonachtig zijn in Zaanstad en die hun huurcontract voor een sociale huurwoning in Zaanstad beëindigen wanneer zij de BKZ woning gaan bewonen;
2. starters die woonachtig zijn in Zaanstad;
3. een ieder die alleen voldoet aan de inkomens- en vermogensseis behorend bij de woningcategorie.

U bent een starter want u en uw eventuele partner hebben nog niet eerder een koopwoning gehad.

U bent woonachtig in Zaanstad wanneer u minimaal twee jaar in Zaanstad woont of in de afgelopen vijftien jaar acht jaar onafgebroken in Zaanstad hebt gewoond.

Het gezamenlijk inkomen van uw huishouden ligt bij aankoop in de doelgroep en je eigen vermogen is niet meer dan het vastgestelde bedrag\*.



Bij een doorverkoop dient een koper aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het gezamenlijk inkomen van uw huishouden ligt bij aankoop in de doelgroep en uw eigen vermogen is niet meer dan het vastgestelde bedrag\*.
- U bent starter die woonachtig is in Zaanstad OF  
U bent huurder van een sociale woning in Zaanstad

### **Gaat het alleen om woningen in Zaanstad?**

Ja.

### **Regeling**

#### **Hoe zit de BKZ-regeling in elkaar?**

U koopt een huis en betaalt daarvoor bij de koop minder dan de eigenlijke waarde op de huizenmarkt. U moet op termijn wel het verschil in prijs betalen, maar alleen als uw inkomen of uw financieringscapaciteit zodanig is gestegen dat dit mogelijk is. Daarom spreken we van een uitgestelde deelbetaling. Hierover maakt u afspraken met BKZ. Om deze afspraken goed te regelen sluit u een contract met BKZ.

#### **Hoe regel ik een hypothecaire lening?**

Zoals gebruikelijk sluit u een hypothecaire lening af bij een bank of een andere hypotheekverstrekker om uw huis te betalen. Hoeveel u kunt lenen, hangt af van uw inkomen.

*Let op* Bij een BKZ Starterswoning mag de hypothecaire lening alleen worden afgesloten bij een hypotheekhouder zijnde 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 door BKZ gezien als het niet voldoen aan hetgeen in de akte is omschreven;

#### **Ben ik verplicht om me in te schrijven bij de gemeente op het adres van mijn BKZ woning?**

Uw BKZ woning is de hoofdverblijfplaats voor u met uw gezin. Dit staat ook in het contract dat u met BKZ gesloten heeft. U bent dus verplicht om zelf te wonen in de BKZ woning. Daarnaast bent u verplicht om u in te schrijven bij de gemeente op het adres van uw BKZ woning. Dat moet u doen binnen 5 werkdagen nadat u er bent gaan wonen en binnen 3 maanden dat de woning aan u is geleverd en bewoonbaar is.

In de akte zijn ook boetebedragen opgenomen wanneer niet wordt voldaan aan de voorwaarden en afspraken zoals vastgelegd in de akte.

#### **Waarom is er gekozen voor erfpacht?**

Er is gekozen voor erfpacht, zodat de koper niet de grond onder de woning hoeft te betalen en de koopprijs laag kan blijven. Op deze manier worden de woningen voor lagere inkomens bereikbaar. Naarmate het inkomen stijgt wordt de erfpachtcanon hoger. Voor het gebruik van de grond betaalt u wel een canon.

#### **Kan ik de grond wel inrichten zoals ik wil?**

Ja, zolang de waarde van de grond als gevolg hiervan niet verminderd. Voor de inrichting gelden dezelfde regels als voor elke andere woning.



### **Heb ik 'inspraak'? Kan ik iets veranderen aan het huis? Bijvoorbeeld een andere keuken, dakkapel enz.?**

Ja, een bewoner mag de woning veranderen of verbouwen, maar alleen met toestemming van BKZ. Ingrijpende verbouwingen zoals:

- a. badkamer en/of sanitair met bijbehorende installaties (voor zover onroerend);
- b. verwarming met bijbehorende installaties;
- c. uitbreidingen aan de woning, waaronder in ieder geval worden begrepen aanbouwen en/of dakkapellen;
- d. keuken.

mogen uitsluitend worden aangebracht met instemming van BKZ. Zolang u het Aandeel van BKZ nog niet heeft betaald, zal BKZ dit in de basis weigeren, behalve als dit noodzakelijk wordt geacht voor het normale gebruik van de woning.

### **Hoe zit het met de lasten, zoals OZB en het onderhoud?**

De eigenaar heeft het volledige genot van de woning en betaalt alle lasten zoals o.a. de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren en de gemeentelijke belastingen. Daarnaast is de eigenaar ook volledig verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning.

### **Wat moet ik doen als ik ga samenwonen?**

Als u gaat samenwonen of wanneer er iemand anders op uw adres wordt ingeschreven dan dient u dit door te geven aan BKZ en dient uw partner zich in te schrijven bij de gemeente. Het inkomen en vermogen van deze persoon zal na een periode van 6 maanden meetellen voor de bepaling van de kwijtschelding op uw erfpachtcanon.

### **Is Betaalbare Koopwoningen Zaanstad deels eigenaar van mijn woning?**

U bent zelf eigenaar van de woning. Echter, BKZ is voor het deel dat u niet zelf heeft afgenomen eigenaar van de erfpachtwaarde van de woning en eigenaar van de grond.

### **Wat gebeurt er als de waarde van het huis niet stijgt?**

Dan blijft de marktwaarde van het erfpachtrecht gelijk. U en BKZ profiteren dan niet van een stijging van de waarde.

### **Wat gebeurt er als de marktwaarde daalt?**

Dan zien u en BKZ beiden de waarde van hun aandeel in de woning dalen.

### **Wat gebeurt er als ik mijn huis helemaal heb betaald?**

Dan bent u voor 100% eigenaar van de waarde van het erfpachtrecht. U heeft dan alleen nog te maken met BKZ vanwege de erfpacht. BKZ is immers eigenaar van de grond onder de woning.

### **Als ik het huis of de grond nog niet helemaal heb betaald, is het dan wel helemaal van mijzelf?**

Uw huis staat op erfpacht. Strikt juridisch gesproken krijgt u het genot van het huis. Dit is geen bijzondere situatie, er zijn in Zaanstad meer woningen die op erfpachtgrond staan. U heeft te allen tijde wel 100% van het genot van het huis.



## **Inkomens- en Vermogenstoets**

### **Waarom moet ik Betaalbare Koopwoningen Zaanstad elk jaar inzicht geven in mijn inkomen?**

Uw inkomen is bepalend voor het vaststellen van de vermindering van de jaarlijkse erfpachtcanon welke jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Daarnaast wordt er in jaar tien op basis van het toetsinkomen gekeken of u wellicht het waarde aandeel van BKZ (tranche) moet afnemen.

### **Wat is een Inkomens- en Vermogenstoets en wat moet ik daar voor doen?**

Om de hoogte van de canon te bepalen zullen wij u elk jaar vragen om ons enkele bescheiden toe te sturen. Dat zijn in ieder geval de belastingaangifte en -aanslag over het toetsjaar (voor de canonperiode 2023 is dat 2021). Als u nog nooit belastingaangifte heeft gedaan, volstaat het om een recente loonstrook en een inkomensverklaring (aan te vragen bij de Belastingdienst) aan te leveren. Daarnaast zullen wij u ook vragen om een jaaroverzicht van uw hypotheek aan te leveren en een vermogensverklaring te tekenen.

### **Wanneer vindt de Inkomens- en Vermogenstoets plaats?**

Elk jaar vindt de inkomstenstoets plaats. U ontvangt hierover medio juni van het jaar van BKZ bericht. In de begeleidende brief bij de inkomstenstoets wordt duidelijk aangegeven wanneer u uw gegevens uiterlijk moet aanleveren. Wanneer u de inkomensgegevens te laat aanlevert, zal BKZ aan u, per overtreding, extra kosten in rekening brengen.

### **Wat wordt gezien als mijn 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 de gebruikte 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 vijf 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.

### **Hoe hoog mag mijn inkomen zijn?**

Bij uw woning behoort een woningspecificatieblad. Dit heeft u ontvangen bij aankoop van de woning. Op dit blad staan alle financiële gegevens die belangrijk zijn. Ook treft u hier een schema aan waarin te zien is hoe hoog de canonkijtschelding is bij een bepaald inkomen.

### **Wat is het peilmoment voor het inkomen?**

Bij aankoop wordt gekeken naar uw inkomen op het moment van inschrijving. Voor de bepaling van de canon vindt de toets plaats op het inkomen van het voorgaande hele kalenderjaar. Indien u de woning in 2022 koopt, vindt de toekenningstoets dus plaats op het verwachte inkomen van 2022. De canon die u in 2022 gaat betalen wordt gebaseerd op het inkomen over 2020. De canon die u gaat betalen in 2023 wordt vervolgens gebaseerd op het inkomen 2021.



### **Worden de secundaire arbeidsvoorwaarden (ziekteverzekering, evt. auto of fiets, pensioen, opgeteld bij het gezinsinkomen?**

Alleen de arbeidsvoorwaarden die onder het belastbare inkomen vallen worden meegewogen. De bijtelling van een auto van de werkgever wordt bijvoorbeeld meegeteld in het inkomen.

### **Telt het inkomen van mijn inwonende kinderen of ouders mee?**

Het inkomen van kinderen tot de leeftijd van 27 jaar telt niet mee voor de bepaling van de canon. Het inkomen van inwonende ouders, mits een leeftijd van minimaal 67 jaar, wordt wel toegerekend aan het gezinsinkomen en telt dus wel mee voor het bepalen van de canon, echter niet voor het opleggen van een tranche. Ook kijken wij niet naar het vermogen van de inwonende ouders, mits deze ouder zijn dan 67. Zijn ouders jonger dan 67 en inwonend, dan worden zij gezien als volledig deelnemer aan het gezin en zal het inkomen en vermogen geheel meegerekend worden bij de inkomensstoets.

### **Wat gebeurt er als mijn inkomen niet stijgt?**

De marktconforme canon kan gedeeltelijk worden kwijtgescholden. Er wordt jaarlijks een inkomenscheck gedaan, waaruit blijkt of dit van toepassing is. Bij aankoop is er een bijlage bij uw akte genaamde Annex C (woningspecificatieblad) waarop te zien is wat de hoogte van de canonkwijtschelding bij diverse inkomens is.

### **Telt het inkomen van mijn partner ook mee bij de bepaling van de hoogte van de canon?**

Wij toetsen zowel van u als van uw partner het inkomen en vermogen. Bij aankoop van een woning telt het inkomen van een partner direct mee. Wanneer u later een partner krijgt, wordt als partner aangerekend, diegene die met de bewoner minimaal 6 maanden een huishouding heeft gevoerd op het huidige dan wel het oude adres in het kalenderjaar van toetsing.

### **Wat als het inkomen daalt door bijvoorbeeld het verbreken van een relatie, scheiding of werkloosheid?**

In een dergelijk geval zal u zelf moeten bepalen of u de woonlasten van de woning kunt opbrengen en of u in de woning kunt blijven wonen. Een lager inkomen kan betekenen dat u het daaropvolgende jaar een lagere erfpachtcanon betaalt omdat u meer kwijtschelding krijgt. De canon wordt voor het lopende kalender jaar niet aangepast. Ook telt het inkomen van de partner nog mee voor de canonkwijtschelding bepaling voor het volgende kalenderjaar, indien deze in het voorgaande kalenderjaar nog minimaal 6 maanden deel heeft uitgemaakt van het huishouden. Voor een overzicht wordt u verwezen naar de annex C (ook wel woningspecificatieblad genoemd) van de betreffende woning. Wanneer er sprake is van een scheiding dient u een kopie van het echtscheidingsconvenant aan te leveren.



### **Hoeveel eigen vermogen mag ik hebben?**

Uw eigen vermogen mag niet meer zijn dan 13.101 euro (pp 2022) bij aankoop. Het kan zijn dat bij een project iets meer ruimte wordt gegeven omdat u bijvoorbeeld zelf nog een keuken in de woning moet plaatsen. Check hiervoor goed de project specifieke afspraken. Bij inschrijving wordt hier streng op getoetst. Na aankoop van de woning mag uw vermogen 54.900 euro bedragen (pp 2022). Bij overschrijding van dit bedrag vervalt de canon kwijtschelding. De bedragen worden jaarlijks bijgesteld\*. Niet tot uw vermogen rekenen wij de verplichte aflossing van uw hypotheek. Extra aflossingen en schenkingen worden wel meegerekend.

De hoogte van de vermogensbedragen worden bepaald door respectievelijk de maximale hoogte om in aanmerking te komen voor een uitkering op basis van de wet op de bijstand en de overwaarde die u mag hebben in een eigen woning volgens de wet op de bijstand.

### **Wat behoort tot mijn vermogen?**

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.

### **Wat is het peilmoment voor het vermogen?**

Bij aankoop wordt gekeken naar uw vermogen op het moment van inschrijving.

Na aankoop wordt gekeken naar het bedrag op uw aangifte en aanslag inkomstenbelasting bij de jaarlijkse toetsing en dient u jaarlijks een vermogensverklaring aan te leveren.

### **Kan ik, wanneer ik veel meer ga verdienen of meer vermogen krijg, verplicht worden te verhuizen?**

Nee, u beslist zelf wat u doet. De regeling is echter wel zodanig opgezet, dat het financieel oninteressanter kan worden om in de woning te blijven wonen wanneer het inkomen van de eigenaar stijgt.

## **Canon**

### **Hoe betaal ik de erfpachtcanon?**

U kunt de erfpachtcanon op twee manieren betalen; u betaalt het gehele bedrag ineens door dit over te maken naar BKZ of u machtigt BKZ om dit in gelijke maandelijkse termijnen af te schrijven.



### **Is mijn canon fiscaal aftrekbaar ?**

Ja, deze is op dit moment aftrekbaar voor de heffing inkomstenbelasting.

Dit is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving en behelst op generlei wijze een garantie dat de rente en/of canon aftrekbaar is of zal blijven ten gevolge van persoonlijke omstandigheden van de Erfpachter of diens rechtsopvolgers en/of gewijzigde wet- of regelgeving of beleid van de Belastingdienst.

### **Wanneer wordt de canon herzien?**

De canon staat voor een bewoner vast voor een periode van 25 jaar. Dan wordt de canon herzien zoals omschreven in de akte.

Wanneer de bewoner het erfpachtrecht doorverkoopt, wordt voor de nieuwe koper de canon - net als de grondwaarde opnieuw bepaald zoals omschreven in de akte en wederom vastgesteld voor een periode van 25 jaar. Dit geeft zekerheid voor de koper. De canon wordt echter nooit lager dan bij de 1<sup>e</sup> uitgifte.

### **Wanneer wordt de grondwaarde als grondslag voor de canon herzien?**

De grondwaarde staat voor een bewoner vast voor een periode van 25 jaar. Dan wordt de grondwaarde herzien zoals omschreven in de akte.

Wanneer de bewoner het erfpachtrecht doorverkoopt, wordt voor de nieuwe koper de de grondwaarde – net als de canon- opnieuw bepaald zoals omschreven in de akte en wederom vastgesteld voor een periode van 25 jaar. Dit geeft zekerheid voor de koper. De grondwaarde wordt echter nooit lager dan de laatst vastgestelde grondwaarde.

## **Tranche**

### **Wanneer moet ik het 35% aandeel van BKZ (tranche) kopen?**

Tien jaar na uitgifte wordt getoetst of het inkomen en vermogen de afname van het 35% aandeel van BKZ toelaat. Alleen als uw inkomen of vermogen hoog genoeg is, leggen we de tranche op.

Ook is het mogelijk om na 10 jaar eigendom het 35% aandeel van BKZ vrijwillig af te nemen. Bij de afname van een tranche worden er door BKZ administratiekosten in rekening gebracht.

### **Ik moet het waardeandaal van BKZ (een tranche) aankopen, hoe gaat dat in zijn werk?**

Wanneer u, na jaar 10 een tranche moet kopen, ontvangt u van BKZ een brief waarin wordt onderbouwd waarom u een tranche opgelegd krijgt en wat de vervolgstappen zijn. BKZ doet u vervolgens een aanbod voor de prijs. Als u daarmee niet akkoord gaat, heeft u 21 dagen de tijd om een tegenvoorstel te doen. Doet u dat niet (en gaat u dus akkoord), dan ontvangt u een factuur van BKZ. De betalingstermijn is 3 maanden na factuurdatum. De kosten verschuldigd ter zake van de koop en levering zijn voor rekening van de erfpachter. Indien het voor u niet mogelijk is om de tranche af te nemen, neemt u contact op met BKZ.

### **Hoeveel moet ik voor een tranche betalen?**

Bij de aankoop van de woning wordt bepaald welk percentage van de erfpachtwaarde van de woning bij een tranche hoort. Hier is ook een waarde aangekoppeld. Deze waarde wordt ieder kwartaal opnieuw bepaald aan de hand van de marktontwikkelingen. Stijgt de markt bijvoorbeeld 5%, dan stijgt de waarde van de tranche ook met 5%. Daalt de markt met 5%, dan daalt ook de tranche met 5%.





### **Hoe gaat de financiering van de tranche in zijn werk?**

Hiervoor bestaan diverse mogelijkheden.

U neemt een aanvullende hypothecaire lening of u betaalt de tranche uit eigen middelen.

### **Mag ik een tranche in termijnen betalen?**

Wanneer u een tranche krijgt opgelegd, dient u die in 1 termijn te voldoen.

Na 10 jaar mag de tranche ook vrijwillig worden afgenomen. De tranche mag dan in delen worden afgenomen van minimaal 5% van de erfpachtwaarde. U dient zich wel te realiseren dat de waarde van de tranche per kwartaal wordt vastgesteld en dat er kosten zijn verbonden aan iedere deelafname.

### **Wat gebeurt er als ik de opgelegde tranche niet kan betalen?**

Het systeem is zo opgebouwd dat uw inkomen voldoende is gestegen op het moment dat u een tranche zou moeten kopen. Wanneer de tranche wordt opgelegd, kijken wij wel of uw inkomen en/of vermogen het ook echt wel toe laat om de tranche te kunnen afnemen. Bewoners mogen hun financiële lasten niet verhogen met consumptieve leningen, zodat ze eventueel opgelegde tranche niet kunnen afnemen. Als u een tranche toch niet kunt betalen, moet u een afspraak maken met BKZ en kijken wij samen wat er mogelijk is.

### **Kan ik ook een tranche aankopen als ik dat op basis van mijn inkomen niet verplicht ben?**

Het kan zo zijn dat u zelf een tranche wilt kopen terwijl BKZ u daartoe niet verplicht. Na 10 jaar mag de tranche ook vrijwillig worden afgenomen. Voor de recente waarde van uw tranche kunt u contact opnemen met BKZ via [info@betaalbarekoopwoningen.nl](mailto:info@betaalbarekoopwoningen.nl). Let wel aan een aanbod zijn kosten verbonden. Na uw aanvraag zal BKZ u daarover eerst informeren. Wilt u een aanbod ontvangen dan bent u na ontvangst van het voorstel niet verplicht de tranche daadwerkelijk te kopen.

## **Afkoop Erfpacht**

### **Kan ik de erfpacht afkopen?**

Wanneer u de tranche – na 10 jaar – heeft afgenomen, mag u ook de erfpacht afkopen. Voor de actuele hoogte van de afkoopsom kunt u contact opnemen met BKZ via [info@betaalbarekoopwoningen.nl](mailto:info@betaalbarekoopwoningen.nl). Let wel aan een aanbod zijn kosten verbonden. Na uw aanvraag zal BKZ u daarover eerst informeren. Wilt u een aanbod ontvangen dan bent u na ontvangst van het voorstel niet verplicht de erfpacht daadwerkelijk af te kopen.

Indien u de erfpacht wel wilt afkopen, stelt BKZ een overeenkomst op die door BKZ en door u wordt ondertekend. Deze zenden wij dan aan de notaris.

De afkoop van de erfpacht dient namelijk via de notaris te verlopen. De kosten verschuldigd ter zake van de koop en levering zijn voor rekening van de erfpachter.

## **Uitgifteprijs**

### **Wat is een uitgifteprijs?**

Een uitgifteprijs is de prijs die een Erfpachter (=koper) betaalt aan de erfverpachter (=BKZ) voor de registratie van een erfpacht op een gebouw of een stuk grond. In het BKZ Starterswoningmodel bedraagt deze uitgifteprijs € 10.000. Bij aankoop van de woning krijgt de koper uitstel van betaling van deze uitgifteprijs. De koper heeft uitstel van betaling zolang de koper tot de doelgroep behoort.



### **Wanneer moet de uitgifteprijs worden betaald?**

Wanneer de erfpacht wordt afgekocht, dient de uitgifteprijs te worden voldaan aan BKZ. Dat is ook het geval wanneer het erfpachtrecht wordt gekocht door een niet-doelgroeper. Ook zodra een (zittende) Erfpachter gelet op de ontwikkeling van diens inkomen en/of vermogen een zodanig inkomen heeft dat deze op reguliere wijze tot financiering zou kunnen komen van een woning met een koopprijs van tenminste de maximale prijs waarvoor een financiering met Nationale Hypotheek Garantie kan worden verkregen, dient de uitgifteprijs te worden voldaan.

### **Doorverkoop**

#### **Ik wil mijn woning gaan verkopen. Wat moet ik dan doen?**

BKZ Starterswoning heeft als doel om de woningen voor een lange termijn voor de doelgroep te behouden. Daarom gelden er regels bij doorverkoop van de woning. Omdat de woning de eerste 10 jaar aan de doelgroep moet worden aangeboden, kan de woning niet zomaar verkocht worden aan de hoogste bieder. Dat doen we om de woningen voor de doelgroep te kunnen behouden en om speculatie tegen te gaan.

Als u uw woning wilt gaan verkopen, stuurt u een mail naar: [info@betaalbarekoopwoningen.nl](mailto:info@betaalbarekoopwoningen.nl) met de vermelding doorverkoop. Let erop dat u wel goed uw naam en adres vermeld. U ontvangt van ons dan een verkoop informatiepakket.

#### **Zijn er ook kosten verbonden aan een doorverkoop?**

Bij een doorverkoop brengt BKZ administratieve kosten in rekening. Verder zijn er ook in ieder geval kosten die u aan uw makelaar moet betalen.

#### **Terugkooprecht BKZ**

Als u uw BKZ Starterswoning wilt verkopen, neemt u eerst contact op met BKZ. Omdat BKZ een terugkooprecht heeft, laten wij u weten of we de woning zelf willen kopen en voor welk bedrag. In onze reactie wordt dan informatie gegeven hoe het proces verder gaat.

#### **Zelf verkopen**

Als we de woning niet inkopen, ontvangt u van ons een verkoop informatiepakket. Hierin treft u een geüpdate woningspecificatieblad (annex C) en een overzicht aan welke voorwaarden een koper moet voldoen.

#### **Hoe gaat het dan bij doorverkoop? Blijft de woning dan ook beschikbaar voor de doelgroep?**

- Bij de doorverkoop binnen de eerste 10 jaar na uitgifte dient de nieuwe koper ook te behoren tot de doelgroep die is beschreven op het woningspecificatieblad. Op het niet na leven staan hoge boetes. Naast het boetebeding is er ook een kettingbeding in de akte zodat dit ook geldt voor de tweede en volgende kopers.
- Na tien jaar mag de woning ook buiten de doelgroep worden verkocht maar dan zijn er wel een aantal financiële verplichtingen voor de kopers in de akte opgenomen.

#### **Als het binnen 6 maanden niet lukt om de woning aan de doelgroep te verkopen, wat dan?**

Omdat u de woning de eerste 10 jaar aan de doelgroep moet verkopen, kan het zijn dat dit niet lukt. Na 6 maanden mag u zich dan weer tot BKZ wenden en dan gaat BKZ alsnog kijken of zij de woning wil inkopen, dan wel of er andere mogelijkheden zijn. Na 10 jaar mag de woning ook aan iemand buiten de doelgroep worden verkocht. Ten aller tijde gaan alle plichten en rechten uit de akte over op de koper.



## **Verbeteringen**

Bij een waardebeoordeling voor de afname van de tranche en bij een doorverkoop wordt aan verbeteringen die in de woning zijn aangebracht standaard een percentage toegekend van 3,5% van de marktwaarde indien de erfpachter voor eigen rekening een keuken heeft geplaatst. Wanneer dit niet het geval is wordt er gerekend met 2% van de marktwaarde. Deze verbeteringenwaarde wordt dan eerst in mindering gebracht op de waarde van de woning, voordat BKZ vervolg berekeningen maakt. Hierdoor is het op deze manier bepaalde bedrag van de verbeteringen 100% voor de erfpachter.

## **Hoe wordt de waarde van de woning bepaald?**

Wanneer u de woning wilt doorverkopen, wordt eerst de indicatieve waarde van de totale woning en de grond bepaald. Daarvan afgeleid wordt - na aftrek van de verbeteringen- een indicatieve update gemaakt van het woningspecificatieblad. BKZ kan bepalen om op dit moment de grondwaarde en de canon aan te passen voor een nieuwe periode van 25 jaar. Zo heeft nieuwe koper ook weer zekerheid voor een lange termijn.

Op het woningspecificatieblad staat dan ook aangegeven wie de doelgroep van de woning is (we indexeren namelijk jaarlijks de inkomens voor nieuwe kopers), wat de canon bij welk inkomen wordt en alle nieuwe herzieningsdata voor de grond en canon door de aanpassing naar 25 jaar.

## **Hoe gaat proces verder na de waardebeoordeling?**

Na ontvangst van ons informatiepakket, kunt u de verkoop starten. U bent zelf verantwoordelijk voor de verkoop, BKZ ondersteunt dit proces alleen door informatie te leveren aan verkoper en via onze website. We adviseren u dan ook om een makelaar in te schakelen. De kosten van het verkopen van de woning zijn voor u als eigenaar.

## **Ik heb een koper. Wat moet ik nu doen?**

Als er een potentiële gegadigde is, dan dient de verkopend makelaar alle benodigde informatie aan BKZ aan te leveren zodat wij kunnen toetsen of de gegadigde tot de doelgroep behoort. Na een positief advies kunt u met de koper een overeenkomst tekenen. Een kopie van deze overeenkomst stuurt u aan BKZ.

## **Hoe gaat het woningspecificatieblad er voor de koper dan uit zien?**

Op basis van de verkoopsom die u vervolgens overeenkomt met de koper maakt BKZ een definitieve update van het woningspecificatieblad voor de woning. Hierin staat dan voor de koper alle informatie weer op een rijtje van o.a. de waarde van de grond en het schema voor de kwijtschelding voor de erfpachtcanon.

## **Wat gebeurt er bij de “fair-value” verrekening bij doorverkoop?**

Bij een doorverkoop komt de waardeontwikkeling van de grond toe aan BKZ.

BKZ heeft ook een waarde aandeel in het erfpachtrecht. Onderdeel bij een verkoop van het erfpachtrecht (de opstal) bij de BKZ Starterswoning is dat de Fair-Value waarde verdeling die bij wet is vastgelegd, wordt gevolgd. Dit houdt in dat er ongeacht of het aandeel van BKZ wordt afgenomen bij een doorverkoop een waardedeling zal plaats vinden van het erfpachtrecht volgens de verdeling: 1,1.

BKZ ontvangt 38,5% ( in plaats van de verwachte 35%) van de waardeontwikkeling en de verkoper ontvangt dus 61,5% (in plaats van de verwachte 65%) van de waardeontwikkeling. Dit geldt zowel bij een waardestijging als een waardedaling.

## **Wanneer wordt de “fair-value” afgerekend?**

Dit gebeurt bij het passeren van de doorverkoopakte. BKZ stuurt een factuur aan de notaris.



### **Wat gebeurt er bij overlijden van een eigenaar?**

Bij overlijden van een bewoner blijft BKZ eigenaar van de grond en de openstaande tranches. Wanneer er meerdere eigenaren zijn, kan de nog in leven zijnde eigenaar gewoon in de woning blijven wonen en wordt er getoetst op diens inkomen en vermogen. Wel dient BKZ een overlijdensakte te ontvangen.

Wanneer er niet meerdere eigenaren zijn, mogen de erven het erfpachtrecht overnemen indien zij voldoen aan de voorwaarden van het model.

BKZ dient in geval van overlijden een verklaring van erfrecht te ontvangen waarin een executeur testamentair vermeld wordt. Deze executeur testamentair is het primaire aanspreekpunt voor BKZ.

#### *Situatie 1, erfgenaam neemt woning over en blijft zelf wonen*

Indien een erfgenaam (specifieke leeftijd is hierbij niet van belang) de woning in zijn geheel overneemt, wordt deze hoofdbewoner van de woning. Wanneer dit een inwonend kind van onder de 27 jaar betreft, vervalt de regeling dat diens inkomen en vermogen niet meetelt voor de BKZ toetsen. Het kind wordt dan immers hoofdbewoner. Erfgenaam zal dan voor de canon en tranches op dat moment getoetst worden op inkomen en vermogen alsof men de woning aankoopt.

Indien er sprake is van meerdere erfgenamen dienen deze de woning op hun naam te zetten en deze zelf te bewonen.

*Let op* wanneer er sprake is van deze situatie binnen 10 jaar na de 1<sup>e</sup> uitgifte, dient de erfgenaam dan wel dienen de erfgenamen die de woning gaan bewonen, wel te behoren tot de doelgroep. Indien dit niet het geval is, zal BKZ niet kunnen instemmen met bewoning door de erfgena(a)m(en) en dient de woning aan een nieuwe doelgroep bewoner te worden verkocht, waarbij BKZ een eerste recht van koop heeft.

Daarnaast geldt dat indien er meerdere meerderjarige bewoners zijn van de woning, deze (net als bij de reguliere inkomenstoets) meegenomen worden in de jaarlijkse inkomenstoets.

*Let wel* ook in deze situatie gelden de verplichtingen en voorwaarden zoals vermeld in de akte. Het kan dus zijn dat op basis van het inkomen er sprake is van een niet-doelgroep bewoner. Hier zijn consequenties aan verbonden. Meld daarom in een zo vroeg mogelijk stadium zodat wij u hierover goed kunnen informeren.

#### *Situatie 2, erfgenamen verkopen de woning*

Zie hiervoor ook de vragen over een reguliere doorverkoop over procedure, waardebeoordeling en terugkooprecht van BKZ. In deze situatie blijft de canon maximaal 6 maanden gelijk aan hetgeen is opgelegd aan de overledene. Na 6 maanden wordt de canon verhoogd naar nominale waarde zonder kwijtschelding. Op dat moment worden ook de tranche en de afkoop van de erfpacht (grond) in rekening gebracht.

Indien er omstandigheden zijn die verlenging van de verkooptermijn met zich mee brengt, kan directie van BKZ anders besluiten. BKZ legt wel de wettelijke rente op voor bedragen die buiten de gestelde betalingstermijn worden voldaan.

*Let op* wanneer er sprake is van deze situatie binnen 10 jaar na de 1<sup>e</sup> uitgifte, moet de woning aan een nieuwe doelgroep bewoner te worden verkocht en kunnen de tranche en de afkoop van de erfpacht (grond) niet plaats vinden.

*Daarnaast wijzen wij erop dat dit alleen de afhandeling voor BKZ betreft.*

*Voor de afhandeling van een overlijden zijn ook o.a. de hypotheekverstrekker en de fiscus partij.*

**Voor verdere informatie over het BKZ Starterswoningmodel verwijzen wij u naar de informatie die te vinden is op onze website [www.betalbarekoopwoningen.nl](http://www.betalbarekoopwoningen.nl).**