



Oostzijderpark Damloper en Duindoorn in vogelvlucht april 2022
Bron: verkoopbrochure BKZ-woningen

38. Sociale koopwoningen voor Zaankanters

NEL HAZENDONK

Door de hoge prijs van koopwoningen komen Zaankanters met een middeninkomen vrijwel niet aan bod. Door de BKZ Starterswoning kunnen startende kopers uit de Zaanstreek wél een huis kopen.

Het is een gekkenhuis op de Zaanse woningmarkt. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn enorm en de prijzen van koopwoningen stijgen tot duizelingwekkende hoogte. In Zaanstad komt dat vooral door kopers uit de regio Amsterdam. Logisch: met de trein ben je zo weer in de hoofdstad en in Zaanstad is je euro meer vierkante meters waard. Zaankanters met een middeninkomen komen vrijwel niet aan bod. Maar nu is er de BKZ Starterswoning. Hiermee kunnen startende kopers uit de Zaanstreek wél een huis kopen.

De Zaanse woonproblematiek is niet uniek. Veel gemeenten constateren dat inwoners met een middeninkomen stelselmatig tussen wal en schip vallen. En dat is vervelend, want het gaat om mensen met beroepen die broodnodig zijn: politieagenten, verpleegkundigen, administratief medewerkers, leraren en onderwijzers. Zij verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om te kunnen kopen op de vrije markt. Daardoor zijn ze aangevoelen op huurwoningen in de vrije sector en die hoge huurprijzen nemen een veel te grote hap uit hun budget. Als er al betaalbare koopwoningen beschikbaar komen, zijn die in een mum van tijd verkocht aan mensen die flink kunnen overbieden. Ook de rijksoverheid signaleert het probleem. Na een evaluatie van de Huisvestingswet¹ ligt er nu een voorstel voor aanpassing, zodat voorrang voor eigen inwoners niet alleen bij sociale huur maar ook bij sociale koopwoningen mogelijk is. Een mooi initiatief, maar daarmee heb je de hypotheek van zo'n sociale koopwoning nog niet geregeld. In Zaanstad doen we het anders.

Maatschappelijk erfpachtmodel

BKZ Starterswoning is een maatschappelijk erfpachtmodel. Het model is ontwikkeld door BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad), een BV waarvan de gemeente Zaanstad 100% aandeelhouder is. De wethouders van Wonen en Financiën zijn de politiek verantwoordelijken voor deze verbonden partij. Sinds 2005 ondersteunt BKZ Zaanse volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen van de gemeente die de markt niet oppakt. Dit doet BKZ onder andere via erfpachtconstructies voor mensen met een laag

of middeninkomen. Het nieuwste model BKZ Starterswoning is gebaseerd op de ervaringen met eerdere modellen.

Bij BKZ Starterswoning wordt de grond onder de woning eigendom van BKZ. Waar een koper bij erfpacht normaal een vaste vergoeding (canon) voor het gebruiksrecht betaalt, krijgen BKZ-bewoners op basis van hun inkomen een deel van de erfpachtcanon kwijtgescholden. Daarnaast hoeft de koper maar voor 65% van de opstal ('de stenen') een financiering af te sluiten. Voor dat bedrag is een hypotheek vaak wél haalbaar voor mensen met een middeninkomen. BKZ stort de benodigde middelen voor de overige 35% ten gunste van de koper in een depot bij de notaris en daaruit kunnen dan op verzoek van koper de overige facturen worden voldaan. Deze 35% wordt een waardeandaal (tranche) van BKZ. Na tien jaar toetst BKZ of het inkomen van de eigenaar inmiddels toereikend is om de tranche alsnog te kunnen afnemen. Het is een aantrekkelijk koopmodel dat mensen met een middeninkomen tussen € 33.400 en € 47.000 écht kansen geeft om in te stappen bij nieuwbouw. Om de woningen te bestemmen en te behouden voor de doelgroep gelden regels die speculatie voorkomen en doorstroming stimuleren.

Voor Zaankanters

BKZ Starterswoning is er vooral voor mensen met een binding met Zaanstad. Bij de eerste verkoop in dit model geldt als voorwaarde dat mensen minimaal twee jaar in Zaanstad moeten wonen of van de afgelopen vijftien jaar acht jaar in Zaanstad hebben gewoond. Ze mogen niet eerder een koopwoning hebben gehad. Zaanse huurders die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang. Zo worden Zaanse koopstarters op weg geholpen en kunnen mensen met een sociale huurwoning doorstromen. Dat geeft weer kansen voor die sociale doelgroep. BKZ Starterswoning is trouwens niet alleen voor jongeren, maar voor alle starters op de koopmarkt. Denk aan ouderen in een huurwoning die op deze manier voor de eerste keer een eigen koopwoning verwerven. Hun huurwoning komt dan weer beschikbaar voor een nieuwe huurder.

Zaanse woningmarkt

De woningvoorraad van Zaanstad (69.054 woningen in 2021²) bestaat voor 53% uit koopwoningen en voor 47% uit huurwoningen. Er is een scherpe scheiding te zien in bewoning tussen de diverse prijssegmenten. Ruim 80% van de sociale corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens die tot de doelgroep voor de sociale huur behoren. In particuliere huurwoningen (8% van de voorraad) zijn de middeninkomens relatief sterk vertegenwoordigd. In koopwoningen treffen we vooral huishoudens met hogere inkomens (meer dan 1,5 keer modaal).

Koopwoningen zijn in korte tijd wel flink duurder geworden. Woningen met een WOZ-waarde tot € 175.000 maken nog maar 6% uit van de voorraad, tegen 22% in 2017. In vergelijking met Amsterdam valt vooral het hoge aandeel eengezinswoningen op (67% in Zaanstad, 17% in Amsterdam). Dit maakt Zaanstad interessant voor Amsterdammers die een relatief betaalbare eengezinswoning zoeken³.

Wel doorstroming, geen speculatie

Het model is zodanig ingericht dat het de doorstroming bevordert. Er zijn verhuisprikkels ingebouwd bij een stijgend inkomen. Jaarlijks vindt hiervoor een inkomens- en vermogenstoets plaats. Mensen die meer gaan verdienen of gaan samenwonen waardoor het gezinsinkomen stijgt, krijgen minder canon kwijtgescholden. Hun woonlasten stijgen dus door toename van de canonbijdrage. Ook het vermogen is aan grenzen gebonden. Deze financiële prikkels maken het voor hen aantrekkelijker om een volgende stap te zetten op de reguliere koopwoningmarkt. De BKZ Starterswoning komt dan weer vrij voor de groep waarvoor die bestemd is.

Verkoop binnen tien jaar kan alleen aan een koper uit dezelfde doelgroep. Met deze sociale koopwoningen is dus geen speculatie mogelijk. Als een eigenaar binnen tien jaar wil verkopen, geldt nog steeds dat de nieuwe koper tot de inkomensdoelgroep moet behoren en een sociale huurwoning moet achterlaten of nooit eerder een koopwoning mag hebben gehad. En na die tien jaar zorgen financiële prikkels dat doorverkopen van een BKZ Starterswoning niet aantrekkelijk is aan mensen buiten de doelgroep. Dan vervalt namelijk de kwijtschelding op de erfpachtcanon en de koper moet het aandeel van BKZ afnemen plus de uitgestelde uitgifteprijs⁴ direct voldoen.

In vergelijking met andere modellen voor sociale koop zijn dit de punten waarin BKZ zich onderscheidt: de woningen zijn en blijven door deze Verkoop onder Voorwaarden-constructie lang beschikbaar voor de doelgroep van de koopstarters met een laag middeninkomen.

Verplichte sociale koop bij nieuwbouw

Het succes van BKZ Starterswoning hangt samen met de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen waarvoor het model kan worden ingezet. Met andere woorden: hoe zorg je ervoor dat projectontwikkelaars bij nieuwbouwprojecten een redelijke hoeveelheid sociale koopwoningen bouwen? Dit heeft de gemeente Zaanstad geregeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Die wet biedt de mogelijkheid om via een doelgroepenverordening verschillende woningcategorieën in een bestemmingsplan op te nemen, in dit geval dus sociale koopwoningen. In januari 2020 heeft de gemeenteraad van Zaanstad de *Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019* vastgesteld. Een technische update heeft plaatsgevonden in juli 2022.⁵ Nu kan de gemeente bepalen in welk nieuwbouwproject een aantal betaalbare koopwoningen voor de lage middeninkomens moet komen. Het verplichte percentage wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

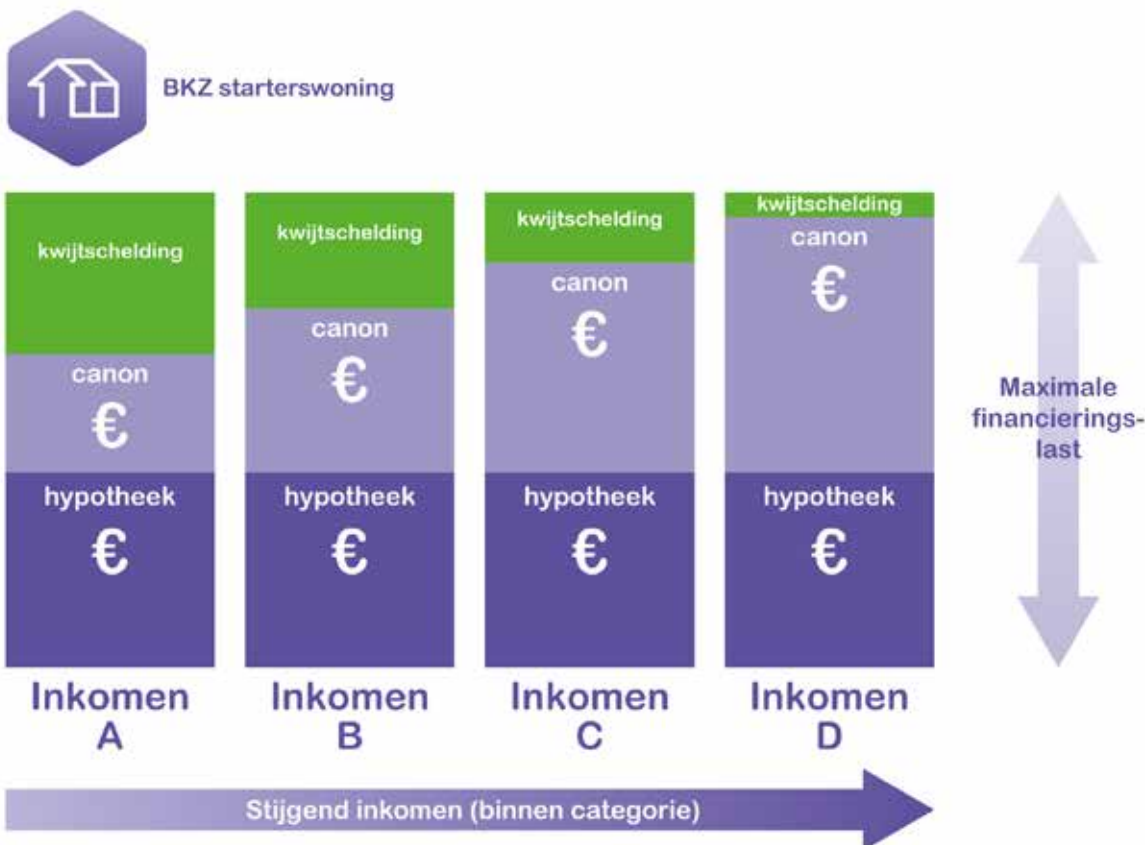
Vooruitlopend op die nieuwe bestemmingsplannen voert de gemeente gesprekken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten. Dat is niet altijd eenvoudig. Er zit een flink

verschil tussen de bestedingscapaciteit van lagere middeninkomens en de almaar stijgende stichtingskosten van een kwalitatief goede woning met een redelijke oppervlakte. Dat maakt het voor ontwikkelaars in eerste instantie niet interessant om de sociale koopwoningen te realiseren. Gelukkig zijn projectontwikkelaars toch bereid ook nu al met het model BKZ Starterswoning sociale koopwoningen in hun plannen op te nemen en zo een maatschappelijke bijdrage te leveren. De zekerheid dat de BKZ Starterswoningen minimaal tien jaar voor de doelgroep behouden blijven, helpt daarbij. Voor de periode 2022-2025 zijn in diverse projecten in Zaanstad inmiddels afspraken gemaakt voor circa 250 woningen. In september 2022 gaan de eerste BKZ Starterswoningen in de verkoop in nieuwbouwproject Oostzijderpark te Zaanstad en later volgt het project Zaankwartier in Wormerveer.

Woonlasten en financieringsnormen

Bij BKZ Starterswoning wordt in 2022 in de gemeente Zaanstad voor een woning van 45 tot 70⁶ vierkante meter gerekend met BKZ-koopsommen van € 219.000 tot € 270.000. Dus ruim onder de grenzen van de maximale Nationale Hypotheek Garantie. Maar zelfs met die prijzen krijgen mensen uit de doelgroep de financiering niet geregeld. Hun leencapaciteit is niet hoog genoeg, dus zonder veel eigen geld krijg je de hypotheek niet rond. Met BKZ Starterswoning lukt dat wel. In dit model investeert BKZ in de grond en stelt BKZ aan de koper een bedrag ter beschikking ter hoogte van het bedrag van de opstal dat voor koper niet te financieren is. BKZ verkrijgt hiervoor een waarde-aandeel in het erfpachtrecht (tranche). Het gedeelte van de BKZ koopsom waarvoor kopers dan een hypotheek moeten afsluiten, wordt daarmee sterk verlaagd en varieert dan van € 92.528 tot € 114.075, afhankelijk van de grootte van de woning. Hierbij is er rekening mee gehouden dat deze hypotheek ook mogelijk moet zijn in combinatie met de inkomensafhankelijke canon. Over het aandeel van BKZ hoeft geen vergoeding te worden betaald.

De koopsom van de woning bepaalt de inkomensbandbreedte van de doelgroep waarvoor de woning beschikbaar is (zie de figuur op p. 9). Zo is een woning van € 240.000 bestemd voor huishoudens met een inkomen tussen € 36.500 en € 40.699. Het model is zo opgebouwd dat niemand meer woonlasten heeft dan de financieringsnorm voor dit inkomen toelaat. Alle inkomens sluiten een even hoge hypotheek af, maar de canonkwijtschelding wordt per inkomen bepaald. Het verschil in canonbijdrage draagt ook bij aan een sociale verevening binnen het model: de negatieve marge die BKZ heeft op de lagere inkomens wordt door de hogere middeninkomens gecompenseerd, terwijl nog steeds niemand te veel betaalt en iedereen een woning heeft die men zonder dit model niet had kunnen bewonen.



Hoe werkt het? Een rekenvoorbeeld

In dit voorbeeld gaan we uit van een BKZ-koopsom van de woning van € 240.000. De grondquote wordt gesteld op 35% van de sociale marktwaarde van de woning. Dit vertegenwoordigt dan een waarde van € 84.000. BKZ koopt voor dit bedrag de grond van een private partij zoals de ontwikkelaar of van de gemeente. Vervolgens sluit BKZ een overeenkomst voor uitgifte in erfpacht met de particuliere koper. Zie het rekenvoorbeeld in de figuur op p. 10.

De op de grond te realiseren opstal heeft een sociale marktwaarde van € 156.000. Voor dit bedrag sluit de koper een aanneemovereenkomst met de aannemer. De koper sluit voor 65% van dit bedrag zelf een hypotheek ter waarde van € 101.400 af. BKZ stort voor de overige 35% een bedrag à € 54.600 ten gunste van de bewoner in een depot bij de notaris. Hier kan de bewoner dan de resterende facturen uit voldoen.

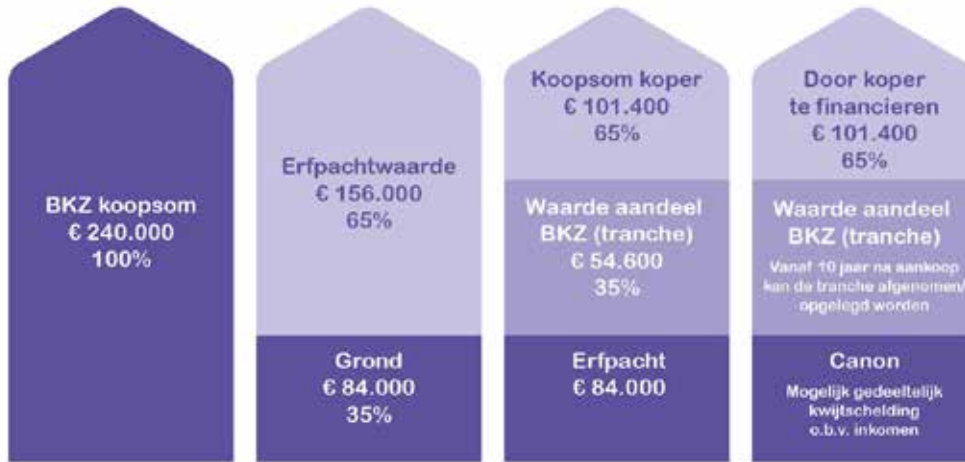
BKZ toetst ieder jaar het inkomen en vermogen van de bewoner(s). Dit kan leiden tot een verandering in de canonkwijtschelding en na een eigendomperiode van tien jaar ook tot het opleggen van de verplichting tot afname van het aandeel dat nog eigendom is van BKZ. Dit laatste vindt echter pas plaats als iemands inkomen dat op dat moment ook echt toelaat. De erfpacht hoeft nooit te worden afgekocht, maar het staat een eigenaar vrij om na afname van het aandeel van BKZ ook de erfpacht af te

kopen. Zowel het aandeel van BKZ als de afkoopsom van de erfpacht zijn afhankelijk van de marktwaarde van de woning en grond op het moment van afname.

Financiering BKZ

Het inkomen van de doelgroep, de hypotheekrente en exploitatie- en rentekosten van BKZ bepalen met name de mogelijke BKZ-koopsom en daarmee de benodigde investering door BKZ. BKZ koopt de grond aan van de ontwikkelaar of van de gemeente tegen een grondquote van 35% van de BKZ-koopsom. BKZ wordt hiervoor gefinancierd door BNG bank met een bankgarantie van de gemeente Zaanstad. Daarnaast staat BKZ garant voor de laatste 35% van de betaling van de aanneemsom, oftewel het aandeel van BKZ in het erfpachtrecht.

De gemiddelde investering van BKZ in grond en aandeel in de opstal bedraagt derhalve langdurig, maar in ieder geval minimaal tien jaar – bij de woning uit het voorbeeld – € 138.600 per woning. BKZ kan deze kosten dragen vanuit de totale businesscase. Naast rente- en exploitatiekosten is deze businesscase gebaseerd op ontvangsten uit canon (start na uitgifte), verkoop van het aandeel en afkoop van de erfpacht (pas na tien jaar). De afnametermijn van het aandeel BKZ en de afkoop erfpacht zijn in de businesscase gebaseerd op diverse afnamescenario's vanuit de langdurige ervaring in andere BKZ-modellen.



Daarnaast is in het model BKZ Starterswoning sprake van een uitgestelde uitgifteprijs van € 10.000. Dit bedrag hoeft de eigenaar pas te voldoen bij een inkomen waarbij een hypotheek kan worden verkregen boven de NHG-grens of als de erfpacht wordt afgekocht.

Fiscus en NHG

BKZ Starterswoning is ontwikkeld door een team specialisten op het gebied van financiële vastgoedconcepten, aangevuld met gemeentelijke adviseurs en juristen. Het model is net als de andere BKZ-modellen voorgelegd aan de Belastingdienst voor de omzetbelasting, overdrachtsbelasting en inkomstenbelasting. Het is voor kopers belangrijk dat woningen in het model kwalificeren als eigen woning in verband met de renteaftrek. Het is de verwachting dat in het derde kwartaal van 2022 dit traject wordt afgerond.

De BKZ-modellen staan op de lijst van de door NHG geaccepteerde erfpachtconstructies, waardoor bij een hypotheek een NHG-garantie kan worden verkregen. Recent heeft de NHG haar beleid aangepast: voor 1 januari 2023 zal een review van de huidige geaccepteerde modellen plaatsvinden. In de overeenkomst voor ons Starterswoning-model is op het nieuwe beleid geanticipeerd. Toekenning biedt toekomstige kopers en hun hypotheekverstrekkers zekerheid dat ze geen onredelijk risico lopen.

Niet alleen in Zaanstad

Zoals gezegd, is de Zaanse situatie niet uniek. Veel gemeenten, ontwikkelaars en andere organisaties informeren bij BKZ naar de werking van het model. Vooral kleine en middelgrote gemeenten tonen interesse, maar geven

tegelijktijd aan dat zij te weinig capaciteit hebben voor het beheer van zo'n portefeuille.

Momenteel onderzoekt BKZ een franchiseconstructie onder de naam Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL). Het is de intentie dat BKZ via BKNL haar ervaring deelt bij het organiseren, financieren en beheren van sociale koopwoningen. Zo leveren we een bijdrage aan het huidige woonprobleem voor de middeninkomens. Bij BKNL kan een deelnemende gemeente het model BKZ Starterswoning afstemmen op de gewenste doelgroep en koopsom. Iedere gemeente kent immers een andere woningmarkt en woonvisie. Maar overal speelt de maatschappelijke opgave voor het realiseren van sociale koopwoningen.



- 1 De consultatie voor aanpassing van de Huisvestingswet is op 12 januari 2022 afgesloten. <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>.
- 2 Bron: <https://zaanstad.incijfers.nl/>.
- 3 Bron: Rigo Research en Advies, Analyse van de Zaanse woningmarkt op basis van WIMRA 2019 https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2020/10/Zaanstad_WIMRA2019_20200810.pdf.
- 4 Uitgifteprijs is de prijs die een erfpachter betaalt aan de erfverpachter voor de registratie van een erfpacht op een gebouw of een stuk grond.
- 5 Zaanse doelgroepenverordening sociale koop: <https://lokaleregeling.overheid.nl/CVDR637768>.
- 6 De gemiddelde m²-prijs in Zaanstad bedraagt voor nieuwbouw in 2022 ca € 5.000 p/m².



Over de auteur

Nel Hazendonk is directeur van BKZ Holding BV.