

FAQ

Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad

DFZ



Algemeen

Wat is 'Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding B.V.' (BKZ) en Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (DFZ)?

- Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding B.V. is een bv waarvan de gemeente Zaanstad 100% aandeelhouder is.
- Het doel van BKZ is betaalbare huisvesting mogelijk maken voor specifieke doelgroepen.
- BKZ doet dit door woningen uit te geven in diverse erfpachtmodellen.
- Woningen in het Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad model wordt in erfpacht uitgegeven door Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V., 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 veilig moet kunnen blijven wonen. In een aantal wijken van de gemeente hebben veel woningen een funderingsprobleem en een verduurzamingsopgave. Herstel van deze woningen kost veel geld. Door de inzet van het DFZ model hoopt de gemeente zoveel mogelijk particulieren te helpen om herstel van hun woning toch mogelijk te maken.

Wat is het probleem?

- Bij veel woningen in Zaanstad moet binnen 10 jaar de fundering worden hersteld en de woningen worden verduurzaamd.
- Het inkomen van veel bewoners laat de investering hiervoor niet toe.
- Dit kan op termijn leiden tot onveilige woonomstandigheden en een oncomfortabele woonsituatie met hoge energiekosten door een laag energielabel.

Daarom heeft dit woonprobleem binnen Zaanstad een hoge prioriteit.

Wat is het DFZ model?

- Het DFZ model is een koopoplossing voor eigenaren van woningen zoals omschreven in de Regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 - 2031 (VHF) van de gemeente Zaanstad.
- Het gaat om woningen met een E, F of G energielabel, waarvan de fundering binnen 10 jaar moet worden hersteld. Deze woningen worden tegelijkertijd verduurzaamd. Er wordt een verbetering naar minimaal energielabel B gemaakt. Dit herstel kan plaatsvinden via renovatie met funderingsherstel, maar ook door sloop/nieuwbouw.
- Het model betreft een koopoplossing waarbij BKZ de woning en grond van de huidige eigenaar koopt onder de voorwaarde van uitgifte in erfpacht. Bij erfpacht betaald de eigenaar van de woning jaarlijks een vergoeding voor gebruik van de grond aan de eigenaar van de grond, dit heet een canon. Bij het DFZ model betaalt de eigenaar de eerste 10 jaar geen vergoeding. Vanaf jaar 11 dient jaarlijks een geïndexeerde canon te worden voldaan.
- Daarnaast biedt het DFZ model de mogelijkheid, indien nodig, een waardeandaal in de woning af te nemen (erfpachtrecht). In het DFZ model wordt er pas na 20 jaar getoetst of dit waardeandaal in de woning van BKZ moet worden afgenomen. Zolang het waardeandaal niet is afgenomen, hoeft hier geen vergoeding over betaald te worden.

Wat koopt BKZ van mij en wat koop ik dan van BKZ?

BKZ koopt van de eigenaar de woning en grond onder de voorwaarde van de uitgifte in erfpacht aan de eigenaar. U behoudt dus een erfpachtrecht. Wanneer het nodig is, kan BKZ ook een waardeandaal van maximaal 35% van het erfpachtrecht verkrijgen. U sluit zelf voor het herstel van de woning een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Omdat u niet de gehele aanneemsom van het herstel kan financieren, zorgt BKZ ervoor dat er voor maximaal 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.

Om welke woningen gaat het?

Bestaande particuliere woningen in Zaanstad in de postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 met een laag energielabel (E, F of G) en een funderingsprobleem.

Wie komt in aanmerking voor deelname aan het DFZ model?

Particulieren met een eigen woning in Zaanstad in de postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 met een slecht energielabel (E, F of G) en een funderingsprobleem.

Is er een verschil of ik een huur- of koopwoning heb?

Het DFZ model is bestemd voor particuliere eigenaren met een koopwoning in Zaanstad. Huurwoningen komen niet in aanmerking voor deze regeling.

Is er verschil in doelgroep bij de 1e uitgifte en bij een doorverkoop?

Ja. Er kan alleen beroep worden gedaan op dit model wanneer u eigenaar bent van een woning in Zaanstad. Bij een verkoop kan de woning niet in het DFZ model worden doorverkocht. Er is dan namelijk geen sprake meer van een funderingsprobleem of slecht energielabel. Bij doorverkoop dient de huidige eigenaar het waardeandaal van BKZ af te nemen en de erfpacht af te kopen. De woning kan dan in vol eigendom zonder DFZ model worden verkocht. De eigenaar mag de afkoop van de erfpacht en het waardeandaal betalen bij overdracht.

Gaat het alleen om woningen in gemeente Zaanstad?

Ja.

Regeling

Hoe meld ik mij aan voor deze Regeling?

Als u denkt dat u in aanmerking komt, meldt u zich bij het Funderingsloket van de Gemeente Zaanstad: 075 - 655 22 27 of funderingsloket@zaanstad.nl

Hoe zit de DFZ-regeling in elkaar?

U verkoopt uw huis en grond onder de voorwaarde dat u dit weer terugkrijgt in de vorm van een erfpachtrecht. Hiervoor ontvangt u van BKZ de waarde van de grond. Deze is gebaseerd op 35% van de waarde van woning en grond *na herstel*. Om dit te kunnen doen, dient u wel uw bestaande hypotheek af te lossen. Tegelijkertijd sluit u een nieuwe hypotheek om het erfpachtrecht te verkrijgen en het herstel van de woning te bekostigen. Indien uw nieuwe hypotheek dit niet geheel toelaat, kan BKZ ook nog een waardeandaal in de woning verkrijgen. BKZ betaalt daarvoor maximaal 35% van de waarde van het erfpachtrecht *na herstel*. U moet op termijn (minimaal na 20 jaar en/of wanneer u de woning verkoopt) wel weer het waardeandaal terugkopen, maar alleen als uw inkomen of uw financieringscapaciteit zodanig is gestegen dat dit mogelijk is. Hierover maakt u afspraken met BKZ, welke vastgelegd worden in de uitgifte akte erfpacht. De eerste 10 jaar betaalt u geen canon. U bent alleen verplicht de erfpacht geheel af te kopen als u de woning wilt doorverkopen, anders niet. Over de grond gaat u vanaf jaar 11 jaarlijks een geïndexeerde vergoeding (canon) betalen.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om de grond van een ander te mogen gebruiken. Als vergoeding wordt de canon betaald.

Wat is de koopsom van de woning?

De prijs die u betaalt voor uw woning.

Wat is erfpachtcanon?

Erfpachtcanon is de vergoeding die wordt betaald voor het mogen gebruiken van de grond van een ander.

Hoe regel ik een hypothecaire lening?

Zoals gebruikelijk sluit u voor de aankoop van het erfpachtrecht 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 en eventuele schulden. Indien de mogelijke hypotheek niet voldoende is om het herstel van de woning te kunnen betalen, wordt in het DFZ model gekeken wat de aanvullende mogelijkheden zijn.

Ben ik verplicht om me in te schrijven bij de gemeente op het adres van mijn DFZ 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 nadat 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. Indien u gebruikt maakt van de DFZ regeling, dient u de woning zelf te bewonen.

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 financieringsbehoefte laag kan blijven. Voor het gebruik van de grond betaalt u wel een jaarlijkse geïndexeerde 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 (indien hier sprake van is) 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 bij de toetsing (minimaal 20 jaar na uitgifte) van de mogelijke afname van het waardeandael van BKZ. Indien er sprake is van een partner voor 1 juli van het toetsjaar, dan telt het inkomen van de partner vanaf 1 januari van het volgende canonjaar mee voor de toetsing van de mogelijke trancheafname. Verlaat uw partner de woning na 1 juli van het toetsjaar van de canon dan dient u een verzoek in te dienen voor een hertoetsing voor het volgende canonjaar voor de toetsing van de trancheafname. Hieraan zijn administratiekosten verbonden.

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 stijgt?

Dan stijgt de marktwaarde van het erfpachtrecht. U en BKZ profiteren dan beiden van een stijging van de waarde.

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 (opstal). U heeft dan alleen nog te maken met BKZ vanwege de erfpacht (grond). 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 - vanaf 20 jaar na uitgifte- elk jaar inzicht geven in mijn inkomen?

Na 20 jaar na uitgifte van de woning wordt gekeken op basis van het toetsinkomen of u wellicht het waardeandael van BKZ (ook wel tranche genoemd) moet afnemen.

Wat is een Inkomens- en Vermogenstoets en wat moet ik daarvoor doen?

Om te bepalen of u het waardeandael van BKZ moet afnemen, zullen wij u vanaf 20 jaar na uitgifte, elk jaar vragen om ons enkele gegevens toe te sturen. Dat zijn in ieder geval de belastingaangifte en de belastingaanslag over het toetsjaar (bv voor de canonperiode 2044 is dat 2042). 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?

Vanaf 20 jaar na uitgifte vindt deze toets ieder jaar plaats. U ontvangt hierover medio juni van het jaar van BKZ bericht. In de begeleidende brief bij de toets wordt duidelijk aangegeven wanneer u uw gegevens uiterlijk moet aanleveren. Wanneer u de gegevens 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 waarin een incidentele ontvangst is verkregen.

Waar vind ik mijn woning specifieke gegevens?

Bij uw woning behoort een woning specificatieblad. 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 van belangrijke data, zoals wanneer u moet starten met het betalen van de canon en wanneer BKZ gaat toetsen of uw inkomen de afname van het waardeandaal van BKZ mogelijk maakt.

Wat is het peilmoment voor het inkomen?

Voor de bepaling of uw inkomen de afname van het waardeandaal toelaat, vindt de toets plaats op het inkomen van het voorgaande hele kalenderjaar. Indien de woning in 2024 wordt uitgegeven, vindt de toets dus plaats vanaf 2024. De toets is dan gebaseerd op uw inkomen van 2023 en afname dient dan op zijn vroegst in 2024 plaats te vinden.

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 en ouders (niet zijnde mede-eigenaar van de woning) telt niet mee voor de bepaling van de canon. De canon is namelijk een vast bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Het inkomen van kinderen en inwonende ouders (niet zijnde een mede-eigenaar van de woning), wordt niet toegerekend aan het gezinsinkomen en telt niet mee voor het opleggen van een tranche. Ook kijken wij niet naar het vermogen van de inwonende kinderen en ouders (mits deze ouder zijn dan 67).

Wat gebeurt er als mijn inkomen niet stijgt?

Er wordt vanaf 20 jaar na uitgifte jaarlijks een inkomens- en vermogenscheck gedaan, waaruit blijkt wat van toepassing is. Bij aankoop is er een bijlage bij uw akte genaamd Annex C (woning specificatieblad) waarop te zien is wat de momenten van de toets voor de afname van het waardeandaal zijn.

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

Nee. De canon is een bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd met de index zoals genoemd in uw akte. Wel telt het vermogen van uw partner mee bij de bepaling (20 jaar na uitgifte) of de tranche moet worden afgenomen.

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. Indien uw partnerschap wordt verbroken na 1 juli in een toetsjaar voor de tranche, kunt u voor 1 december in het toetsjaar voor de mogelijke trancheoplegging een hertoetsing aanvragen. Hier zijn wel administratiekosten aan verbonden. 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 bij 1e uitgifte?

Het totale eigen vermogen van zowel Erfpachter als diens partner samen bij 1e uitgifte mag niet meer zijn dan 50% van de bepaalde belastingvrije voet in box 3 (€ 28.500 prijspeil 2023). Bij overschrijding van dit bedrag dient u het meerdere boven dit bedrag in te zetten ter financiering van het DFZ model. De bedragen worden jaarlijks bijgesteld.

Hoeveel eigen vermogen mag ik hebben als ik erfpachter ben?

Uw eigen vermogen mag wanneer u erfpachter bent niet meer zijn dan het vastgestelde vermogensbedrag voor het model. Bij deelname wordt hier streng op getoetst. Na uitgifte van de woning mag uw vermogen niet meer bedragen dan de bepaalde belastingvrije voet in box 3 (€ 57.000 prijspeil 2023). Bij overschrijding van dit bedrag zal BKZ – vanaf 20 jaar na uitgifte - toetsen of het waardeaandeel van BKZ kan worden afgenomen. De bedragen worden jaarlijks bijgesteld.

Wat behoort tot mijn vermogen?

Tot het getoetste vermogen behoren het saldo van de bezittingen en schulden van Erfpachter en diens partner, 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 aandeel heeft in de zin van artikel 4.6 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 ('box 2-vermogen'), verminderd 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 uitgifte.

20 jaar 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 vanaf 20 jaar na uitgifte getoetst wordt of het waardeaandeel van BKZ kan worden afgenomen. Daarnaast dient bij verkoop van de woning het waardeaandeel van BKZ en de erfpacht te worden afgekocht.

Canon

Is de canon inkomensafhankelijk?

Nee. Er is een vaste jaarlijkse canon die jaarlijks wordt geïndexeerd.

Verandert de canon als er iemand bij mij komt wonen?

Nee. De canon blijft gelijk.

Hoe betaal ik vanaf jaar 11 de erfpachtcanon?

U kunt de erfpachtcanon op twee manieren betalen; u betaalt het gehele jaarbedrag ineens door dit over te maken naar BKZ of u machtigt BKZ om dit in gelijke maandelijkse termijnen van uw rekening te laten afschrijven.

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 wordt jaarlijks geïndexeerd met het 10 jaar voortschrijdende gemiddelde van het door het CBS gepubliceerde CPI Nederlands indexcijfer gekoppeld aan loonontwikkeling, inflatie of huizenprijzen, zonder extra opslag.

Wanneer wordt de grondwaarde als grondslag voor de canon herzien?

De grondwaarde wordt bij uitgifte vastgesteld en geldt dan als grondslag voor de canon in jaar 1. Deze grondwaarde wordt niet herzien.

Waardeaandeel DFZ (tranche)

Wanneer moet ik maximaal het 35% aandeel van DFZ (tranche) kopen?

20 jaar na verkrijging wordt getoetst of het inkomen en vermogen voldoende is om het maximaal 35% aandeel van DFZ toelaat. Alleen als uw inkomen of vermogen hoog genoeg is, leggen we de tranche op. Oplegging vindt pas plaats wanneer een (zittende) Erfpachter zelf 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. Ook is het mogelijk om indien gewenst al vanaf het eerste jaar het maximaal 35% aandeel van DFZ vrijwillig af te nemen. Bij de afname van een tranche worden er door DFZ administratiekosten in rekening gebracht.

Ik moet het waardeaandeel van DFZ (een tranche) aankopen, hoe gaat dat in zijn werk?

Wanneer u na jaar 20 een tranche moet kopen, ontvangt u van DFZ een brief waarin wordt onderbouwd waarom u een tranche opgelegd krijgt en wat de vervolgstappen zijn. DFZ 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 DFZ. 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 DFZ.

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. De tranche mag 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 gedeeltelijke afname.

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

Het systeem is zo opgebouwd dat uw inkomen en/of vermogen 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 toelaat om de tranche te kunnen afnemen. Bewoners mogen hun financiële lasten niet verhogen met leningen hoger dan een totaal bedrag van € 5.000 anders dan ten behoeve van de koop van het Aandeel van BKZ. Als u een tranche toch niet kunt betalen, moet u een afspraak maken met BKZ en dan 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. Het is mogelijk om vrijwillig een (deel)tranche af te nemen. Voor de recente waarde van uw tranche kunt u contact opnemen met BKZ via 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 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. 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 vervolgens aan de door BKZ aangewezen notaris. De afkoop van de erfpacht dient namelijk via de notaris te worden afgehandeld. De kosten verschuldigd ter zake van de koop en levering zijn voor rekening van de erfpachter.

Hoe kan erfpacht worden omgezet naar vol eigendom?

Als uw woning op erfpachtgrond van BKZ staat, kan het interessant zijn om het recht van erfpacht om te zetten naar vol eigendom. Dit gebeurt door het afkopen van de erfpacht en het verkrijgen van het bloot eigendom.

Hoe wordt de afkoopsom van de erfpacht bepaald?

De hoogte van de afkoopsom van de erfpacht wordt in beginsel gesteld op 35% van de vrije marktwaarde van de woning en grond. De koopsom zal echter nooit lager zijn dan de waarde van de grond bij eerste uitgifte.

Zijn er kosten verbonden aan het opvragen van een aanbieding voor de afkoop van de erfpacht?

BKZ brengt administratiekosten in rekening zoals vermeld in de akte.

Indien u besluit om de erfpacht af te kopen zijn ook de kosten van de eigendomsverkrijging, de zogenaamde "kosten koper" voor uw rekening. BKZ werkt bij de afkoop van de erfpacht met een vaste notaris. Voor een opgave van deze kosten kunt u contact opnemen met de notaris.

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 DFZ model wordt de uitgifteprijs per woning vastgesteld. De uitgifteprijs kan worden voldaan uit eigen middelen dan wel gedeeltelijk of geheel uit de toegekende subsidie.

Doorverkoop

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

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

Zijn er ook kosten verbonden aan een doorverkoop?

Omdat u bij een verkoop van de woning zelf de tranche en de erfpacht moet afkopen, is er sprake van de administratiekosten. Deze kosten zijn gelijk aan de administratiekosten die u moet voldoen voor de afname van tranche en erfpacht wanneer u wel zelf in de woning blijft wonen.

Zelf verkopen

BKZ koopt de woning niet in en speelt ook geen rol in de verkoop van de woning. U dient zelf een makelaar in te schakelen om de woning te verkopen. Alle kosten die betrekking hebben op de verkoop van de woning zijn voor uw rekening.

Hoe gaat het dan bij doorverkoop? Mag de woning worden verkocht in het model?

Nee de woning mag niet worden verkocht in het model. U dient als eigenaar daarom zelf het waardeandael van BKZ en de erfpacht af te kopen. U kunt de woning dan in vol eigendom (zonder BKZ model) te koop aanbieden. De kosten voor de tranche en de erfpacht mag u op het moment van doorverkoop aan BKZ voldoen. U kunt hiervoor een indicatieve waardebepaling opvragen bij BKZ.

Heeft BKZ een terugkooprecht?

Nee.

Verbeteringen

Bij een waardebepaling voor de afname van de tranche en bij een doorverkoop wordt aan verbeteringen die in de woning zijn aangebracht standaard een percentage in mindering gebracht van 3,5% van de marktwaarde van de woning en de grond. Hierdoor is het op deze manier bepaalde bedrag van de verbeteringen 100% voor de erfpachter.

Hoe wordt de waarde van het aandeel en de afkoopsom bepaald?

Wanneer u het waardeandael van BKZ en de erfpacht wil afkopen, wordt eerst de waarde van de totale woning en de grond bepaald. BKZ bepaalt deze waarde op basis van verschillende marktgegevens. Daarvan afgeleid wordt - na aftrek van de verbeteringen- door BKZ een aanbod gedaan voor de afkoopsom van de tranche en de grond. Indien u het niet eens bent met de waardebepaling, kunt u hier een bezwaar voor indienen. In uw aanbieding ontvangt u hier informatie over.

Hoe gaat het proces verder na de waardebepaling?

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. U bepaalt ook zelf de verkoopsom van de woning en grond, indien u het niet eens bent met de waardebepaling, kunt u hier een bezwaar voor indienen. In uw aanbieding ontvangt u over deze bezwaar mogelijkheid ook informatie.

Ik heb een koper. Wat moet ik nu doen?

Als er een potentiële gegadigde is, dan kunt u met de koper een overeenkomst tekenen. Een kopie van deze overeenkomst stuurt u aan BKZ. BKZ zal op basis van de gerealiseerde koopsom dan een definitieve waarde aangeven van de tranche en grond. Deze waarde zal echter nooit lager zijn dan de afgegeven indicatieve waarde bij start verkoop.

Wat gebeurt er bij overlijden van een eigenaar?

Bij overlijden van een bewoner blijft BKZ eigenaar van de grond en de openstaande tranche.

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. 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. Wel dient BKZ een overlijdensakte te ontvangen.

Wanneer er niet meerdere eigenaren zijn, mogen de erven die de laatste 5 jaar aansluitend in de woning hebben gewoond, de woning in het DFZ model overnemen. Indien er in deze situatie geen erven zijn die de laatste 5 jaar aansluitend in de woning hebben gewoond, moet de woning uit het DFZ model te gaan. 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 woont al minimaal 5 jaar aansluitend in de woning en 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 tranche op dat moment (mits er 20 jaar na uitgifte zijn verlopen) 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.

Situatie 2, erfgenamen verkopen de woning

Zie hiervoor ook de vragen over een reguliere doorverkoop over procedure, waardebepaling aandeel en afkoop erfpacht.

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 DFZ model verwijzen wij u naar de informatie die te vinden is op onze website www.duurzaamfunderingsherstelzaanstad.nl en www.betaalbarekoopwoningen.nl.