



betaalbare
koopwoningen
zaanstad

BKZ JAARRAPPORTAGE 2022

Voorwoord

Duurzaam in beweging

Bewegen is gezond, niet alleen voor mensen maar ook voor organisaties als BKZ. Daarom ben ik blij dat we het jaar 2022 kunnen classificeren als een jaar met volop beweging. Zowel met de diverse producten die we ontwikkelen met het oog op volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Zaanstad, als bij onze organisatie.

Sprintje trekken

Na jaren van voorbereiding werd BKZ Starterswoning echt een feit. De eerste tien BKZ Starterswoningen zijn verkocht binnen het project Oostzijderpark, een nieuwbouwproject in Zaanstad. Op die voormalige voetbalvelden was van oorsprong ook veel beweging. Met het hele team hebben we in de zomer van 2022 een sprintje getrokken om de verkoop van die eerste BKZ Starterswoningen te realiseren. De aftrap voor nog veel meer projecten met koopwoningen voor starters. De ervaringen bij dit eerste project nemen we mee om te kunnen versnellen en volgende projecten soepel te laten verlopen.

In de startblokken

Dankzij het Volkshuisvestingsfonds (VHF) kwam ons model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ) ook weer in beweging. We hebben het model aangepast aan de VHF-ambities zodat het nu toepasbaar is voor funderingsherstel met duurzame renovatie of met sloop-nieuwbouw. We staan in de startblokken om in 2023 eindelijk meters te gaan maken voor het verduurzamen van woningen in combinatie met funderingsherstel. Mooi dat BKZ een bijdrage kan leveren aan veiligere huizen en de energietransitie.

Teamsport

BKZ is een kleine organisatie met korte lijnen. Vanwege de toegenomen werkzaamheden is het team weer aangevuld. Daarnaast werken we met vele externen, die op afroep inzetbaar zijn. Dat houdt ons lenig. In 2022 hebben we in een aantal sessies gewerkt aan een strategisch vergezicht. Zodat duidelijk wordt in welke richting we verder kunnen bewegen. Een van onze doelen is verdere opschaling richting andere gemeenten. Met Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL) kunnen ook andere gemeentes in beweging komen voor hun woonstarters.



Spelers in het veld

BKZ werkt nauw samen met een breed scala aan andere spelers in het veld. In dit jaarverslag komt een aantal van hen in interviews aan het woord. We hebben ze gefotografeerd op het Hembrugterrein, een bijzondere plek die ook flink in beweging is. Fotograaf Ruben Timman realiseert daar zijn droom: het Museum of Humanity. Een prachtig initiatief met als uitgangspunt dat alle mensen gelijk zijn. Zoals voor BKZ en de gemeente Zaanstad geldt dat alle mensen recht hebben op een woning.

Hindernisbaan

Makkelijk is dat niet. BKZ staat de komende jaren aan de lat voor zo'n 250 BKZ Starterswoningen en 200 VHF-DFZ-woningen. Dit is lastig met de hoge bouwkosten, stikstofmaatregelen, de personeelschaarste en de oplopende inflatie en rente. Door die hindernissen is er een risico op enige vertraging. Maar de handdoek in de ring gooien is geen optie. BKZ gaat oplossingsgericht te werk en kan op diverse manieren een rol spelen om de bouw op gang te houden. Juist nu de woningmarkt vast lijkt te lopen, moet je beweging stimuleren.

Nel Hazendonk
Directeur BKZ Holding BV

Inhoud

BKZ in Zaanstad	4
Interview Harrie van der Laan	5
BKZ Starterswoning	6
Interview Joey Kesselaar	8
Interview Shanna Lok	9
Overige BKZ-modellen	10
Interview Lisette Bleeker	12
Funderingsherstel en verduurzaming	13
Interview Jacob Prins	14
Interview Helen Bouwmeester	15
Interview Stefan Minnebo	16
Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL)	17
BKZ in de pers	18
Organisatie en governance	19
Interview Silvia de Vries	20
Interview Frauke Stevens	20
Raad van commissarissen	22
Financiële rapportage 2022	23
Businesscase	23
Financiering	25
Balans	29
Vooruitblik 2023 en verder	30
Meerjarenplan BKZ-productontwikkeling	31

BKZ in Zaanstad



SAENDELFT

IJmeer, Auldbrass
De Saen, Duiker,
Jade, Lek, Rijn, Siena,
Unique, Fontaine,
Fontaine II, Marot,
Snip, New York
Perret

Zaankwartier

Rietvelden Noord

WORMERVEER

Indische Buurt

ASSENDELFT

Oostzijderpark

Jedeloo

Koning Davidstraat

Meesterlijk Wonen

WESTZAAN

ZAANDAM

Molenstraat en Eendrachtstraat

Zaanse Strip

Murano

Zaanstoren

De Molenaer

LEGENDA

- DFZ (Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad)
- BKZ Starterswoning
- BKZ Traditioneel
- BKZ Instap
- BKZ Erfpacht

HARRIE VAN DER LAAN

Wethouder Wonen gemeente Zaanstad

Sinds mei 2022 is Harrie van der Laan als wethouder nauw betrokken bij BKZ. Hij is blij dat Zaanstad BKZ Starterswoning heeft ontwikkeld en hoopt dit model in de toekomst met andere gemeenten te kunnen delen. Ook de combinatie van funderingsherstel en verduurzaming in het door BKZ ontwikkelde DFZ-model noemt hij een mooie oplossing.

‘Er gebeurt veel in mijn portefeuille, dus het is nooit saai. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben we net de Woondeal MRA ondertekend. Daarbij vind ik het belangrijk dat alle gemeenten hun fair share nemen in de sociale sector. Ik heb mijn handtekening gezet voor het realiseren van 9.800 woningen in Zaanstad. Een groot deel daarvan zijn sociale en middeldure huurwoningen.’

Starters behouden voor onze stad

‘Daarnaast bestaat een deel van de nieuwbouw uit BKZ Starterswoningen. Deze woningen bevorderen de doorstroming. Bovendien kunnen we zo starters behouden voor onze stad. Het gaat om mensen die hier willen wonen en die belangrijk werk doen. Zoals leraren en verplegers, maar ook de mantelzorgers van de toekomst. Daar doen we het voor. Het is echt gaaf dat in Oostzijderpark de eerste tien BKZ Starterswoningen zijn verkocht. Alle woningen zijn naar Zaanse starters gegaan. Daar ben ik heel trots op. Deze eerste ervaring komt van pas bij de volgende projecten met BKZ Starterswoningen.’

Nek uitsteken

‘Hier in Zaanstad is het kruidenieren uitgevonden’, zegt onze burgemeester wel eens. Met BKZ Starterswoning doen we dat zeker niet. Hoewel de risico’s beperkt zijn, steekt Zaanstad hiermee wel zijn nek uit. Wij zijn hierin uniek in Nederland. Je ziet dat andere gemeenten er ook belangstelling voor hebben. Uiteraard delen we onze kennis graag, want daarmee dragen we bij aan een bredere oplossing van het woonprobleem in Nederland. En kunnen we voor de inwoners van Zaanstad een deel van onze investeringen terugverdienen.’



Emotie tussen de muren

‘Zaanstad krijgt een flinke bijdrage van het Rijk via het Volkshuisvestingsfonds. Een van de deelprojecten is de combinatie van funderingsherstel en verduurzaming. Dat kun je beter in één keer doen. We helpen woningeigenaren met technisch en met financieel advies. Zeker met de huidige hoge energiekosten is verduurzamen echt belangrijk. Voor woningeigenaren die het niet kunnen betalen, is er een extra regeling vanuit BKZ. Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad is een mooie oplossing, mensen worden er beter van. Funderingsproblematiek geeft sowieso veel stress en als je net aan je hypotheek kunt opbrengen, kun je dat er niet bij hebben. Je huis is veel meer dan de stenen, het gaat om de emotie tussen die muren, waar je leven zich afspeelt. Het is de enige vastigheid die je hebt, dus als dat dreigt weg te vallen, heeft dat enorme impact. BKZ kan voor deze woningeigenaren een belangrijke rol spelen.’

‘BKZ
Starterswoning
brengt onze
woningmarkt in
beweging’

BKZ Starterswoning

In Zaanstad kennen veel mensen een woonprobleem. Vooral starters met een laag middeninkomen hebben moeite om een woning te vinden. De gemeente Zaanstad vindt het belangrijk dat er een oplossing komt voor dit woonprobleem en zorgt ervoor dat er in nieuwbouwprojecten ook sociale koopwoningen komen. BKZ ondersteunt hierbij door de inzet van een nieuw model: BKZ Starterswoning.

BKZ Starterswoning is een maatschappelijk erfpachtmodel. De grond onder de woning wordt eigendom van Starterswoningen Zaanstad, een dochteronderneming van BKZ Holding BV. BKZ Starterswoning is ontwikkeld voor mensen met een lager middeninkomen en met een binding met Zaanstad. Zaanse huurders die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen sowieso voorrang. Het model kent extra maatregelen om de woningen daadwerkelijk te behouden voor huishoudens met een middeninkomen en om speculatie bij doorverkoop te voorkomen. Jaarlijks vindt een inkomens- en vermogenstoets plaats. Voor BKZ is het model op de lange termijn kostenneutraal terwijl het enorme maatschappelijke meerwaarde biedt.

Projecten met BKZ Starterswoningen

Door de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad kan de gemeente in bestemmingsplannen vastleggen dat er bij nieuwbouwprojecten een minimum percentage sociale koopwoningen moet komen. Vooruitlopend op die verplichting zijn



BKZ starterswoning

projectontwikkelaars benaderd om sociale koopwoningen aan hun projecten toe te voegen. In het overzicht staan de mogelijke aantallen BKZ Starterswoningen waarover de gemeente in gesprek is met projectontwikkelaars.

Oostzijderpark

September 2022 is het eerste project met BKZ Starterswoningen in de verkoop gegaan. In totaal gaat het om tien woningen in Oostzijderpark, een ontwikkeling van Timpaan. Gezien de beperkte omvang van dit project was dit uitermate geschikt als start. Inmiddels zijn de ervaringen geëvalueerd en is een plan van aanpak gemaakt om het proces verder te verbeteren. Denk daarbij aan glasheldere afspraken over de rolverdeling tussen projectontwikkelaar en BKZ, die in het vervolg in een samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.

Tijdens de verkoopperiode bleek dat veel starters meer spaargeld hadden dan de gestelde vermogenslimiet. In deze tijd waarin de rente en de kosten om een woning in te richten sterk stijgen, was het nodig om de grenzen voor eigen vermogen aan te passen. Dit is met een snelle procedure door de gemeente besloten. Met een verlengde inschrijfperiode en een gerichte campagne via sociale media is het gelukt alle BKZ Starterswoningen toe te wijzen aan mensen uit de doelgroep.

De tien woningen van Oostzijderpark zijn na controle van de gegevens en na een loting allemaal toegewezen aan starters uit Zaanstad: vier vrouwen en zes mannen. De gemiddelde leeftijd van de kopers is 26 jaar. Twee kopers laten een sociale huurwoning achter en bevorderen daarmee de doorstroming in dat segment. Op 8 maart 2023 zette de eerste koper zijn handtekening. De bouw van de woningen is gestart in oktober 2022 en de oplevering wordt verwacht in 2024.



Projecten en mogelijke aantallen BKZ Starterswoningen

Project	Aantal	Projectontwikkelaar
Oostzijderpark	10	Oostzijderpark BV (Timpaan en Ontwikkeladviseur BV)
Zaankwartier	65	Waterland Real Estate
Kreekrijk	40	OCK
Overhoeken	36	AM
Overtuinen	26	HSB ontwikkeling
Peperstraat	50	Opportunity Vastgoed
Kerkstraat	20	Dennenborgh groep

Fiscus en NHG

BKZ Starterswoning is ontwikkeld door een team specialisten op het gebied van financiële vastgoed-concepten, aangevuld met gemeentelijke adviseurs en juristen.

Het model is voorgelegd aan de Belastingdienst met het verzoek een BKZ Starterswoning te erkennen als eigen woning. Dat is voor de kopers van belang voor de hypotheekrenteaftrek. In december 2022 was deze ruling definitief, ook voor toekomstige projecten.

Hierna was het mogelijk om afspraken te maken over de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Toekenning daarvan biedt toekomstige kopers en hun hypotheekverstrekkers nog meer zekerheid dat ze geen onredelijk risico lopen. Dit is begin 2023 afgerond. Hiervoor werd ook een bijsluiting ontwikkeld met een eenvoudige weergave van de risico's.

Indexering inkomens

In de doelgroepenverordening zijn parameters opgenomen voor inkomensgrenzen en oppervlakten voor sociale koopwoningen. Begin 2022 is een voorstel gedaan aan de gemeenteraad voor jaarlijkse indexering van de inkomensgrenzen voor toewijzing, zoals dat ook van toepassing is bij inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen. Op 14 juli 2022 is de gemeenteraad akkoord gegaan met dit indexeringsvoorstel.

Zie voor de laatste versie:

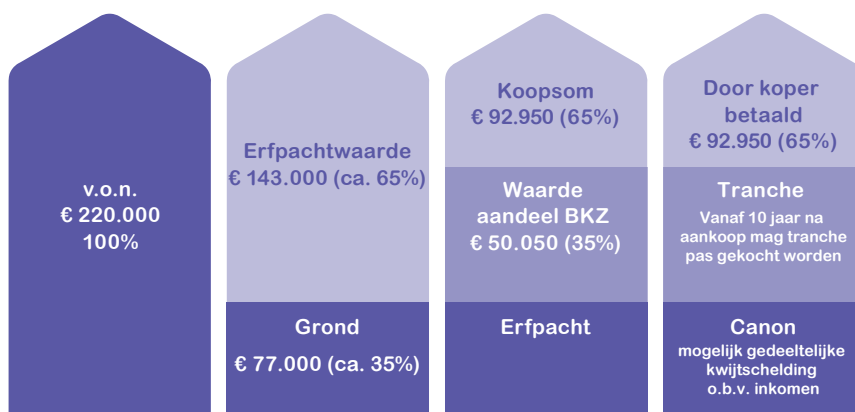
Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad

BKZ Starterswoning (vanaf 2022)

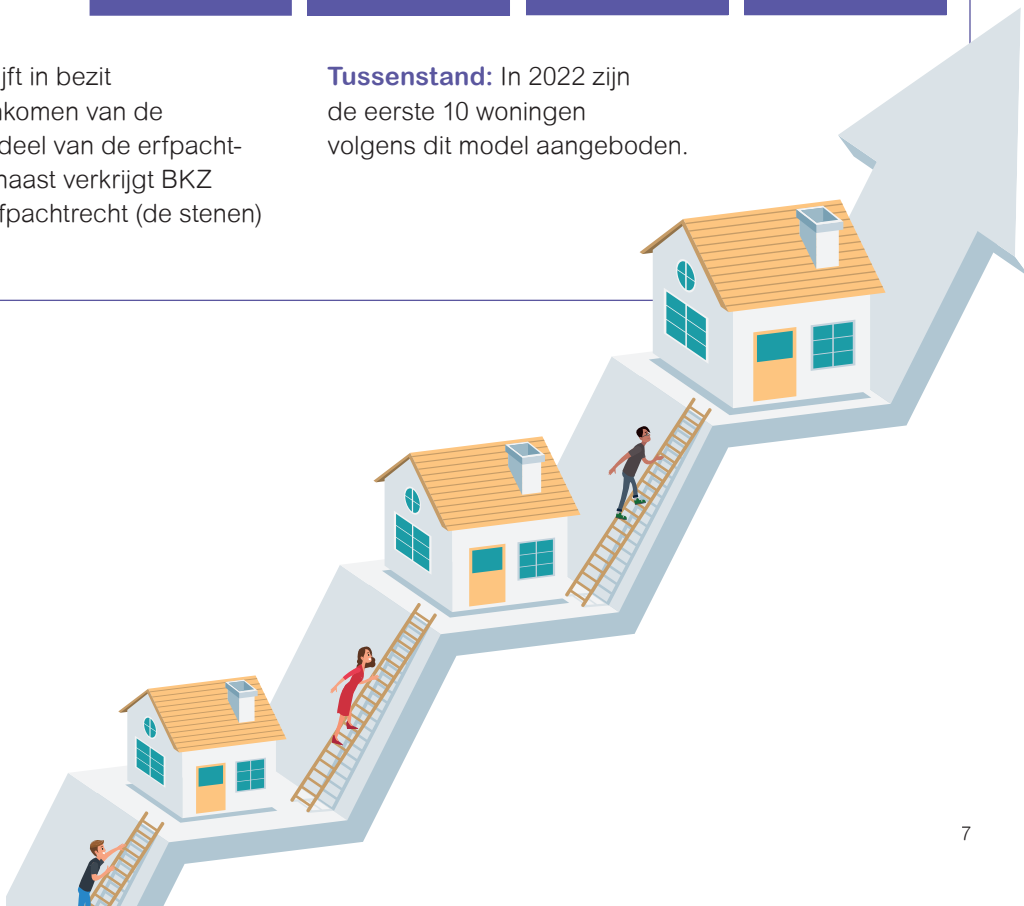
Doel: Betaalbare koopwoningen in Zaanstad realiseren voor mensen met lagere midden-inkomens. De woningen op langere termijn (tien jaar) beschikbaar houden voor de doelgroep.

Doelgroep: Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.400 en € 47.000 (prijsspeil 2022). Voorrang voor deelname voor aangewezen doelgroepen.

Vorm: De koper verwerft 65% van de opstal, de rest blijft in bezit van BKZ. Op grond van het inkomen van de eigenaar-bewoner wordt een deel van de erfpacht-canon kwijtgescholden. Daarnaast verkrijgt BKZ een waarde-aandeel in het erfpachtrecht (de stenen) van 35%.



Tussenstand: In 2022 zijn de eerste 10 woningen volgens dit model aangeboden.



JOEY KESSELAAR

Koper van een BKZ Starterswoning

Woonstarter Joey Kesselaar werd ingeloot voor een tweekamerwoning op de begane grond in Oostzijderpark. Om kosten te besparen, woont hij weer tijdelijk bij zijn ouders. Als het goed is, verhuist hij eind 2024 naar zijn nieuwe woning.

'Ik ben geboren in de Rosmolenbuurt en daarna zijn we verhuisd naar het Kalf in Zaandam Noord. De afgelopen tijd huurde ik een studentenwoning in Assendelft, maar nu woon ik weer bij mijn ouders. Zo heb ik geen dubbele woonlasten. Ik ben 30 jaar en het is wel apart om weer thuis te wonen. Maar we hebben een goede band dus voor nu is dit de beste oplossing.'

Niet te doen

'Ik werk bij de helpdesk van een Zaans bedrijf dat onder andere automatische slagbomen maakt. Met mijn inkomen kan ik maximaal € 130.000 hypotheek krijgen. Dat had ik een paar jaar geleden al laten uitrekenen. Voor dat bedrag kun je hier in de buurt niets vinden. In je eentje een woning kopen is echt niet te doen. Voor een sociale huurwoning verdien ik net te veel en voor een vrijesectorwoning juist te weinig.'

Echt mazzel

'Een vriendin zag de woningen in Oostzijderpark aangekondigd via Facebook. Ik wist dat er woningen zouden komen op die voormalige voetbalvelden, maar ik dacht dat ik die nooit zou kunnen betalen. Het leek me ook eigenlijk niet de moeite om te reageren omdat het maar tien woningen waren. Zij spoorde me aan om het toch te proberen. En ik ben dus toch ingeloot, echt mazzel.'

Best makkelijk

'Het inschrijven ging best makkelijk. Ik moest wel even zoeken op internet waar ik moest zijn en daarna allerlei gegevens invullen. Een hypotheekadviseur heeft berekend wat mijn totale maandlasten gaan worden. Het is op zijn slechtst € 150 meer dan de huur die ik betaalde. Er zat een paar maanden tussen het moment dat ik hoorde dat ik was ingeloot en dat ik eindelijk de aktes kon ondertekenen.



'In je eentje een woning kopen is echt niet te doen'

Dat proces kan wel iets gestroomlijnder, dan heb je sneller zekerheid. Aan de andere kant duurt het toch nog een tijd voordat zo'n nieuwbouwwoning er echt staat.'

Echt super

'BKZ Starterswoning is echt super. Ik hoop dat de woningen ook betaalbaar blijven voor volgende starters. Je mag zo'n woning alleen in dezelfde kringen verkopen, dus aan andere mensen met een lager inkomen. Dat is juist het mooie van dit systeem. Ik verwacht niet echt problemen als ik op een gegeven moment wil doorverkopen. Er zijn altijd wel starters op zoek, daar ga ik wel vanuit.'



SHANNA LOK
Manager Nieuwbouw Rabobank

Eindelijk is er weer een nieuwbouwproject met BKZ-woningen waarbij Rabobank hypotheek financiert. BKZ Starterswoning biedt mogelijkheden voor startende Zaanbanters, zegt Shanna Lok van de Rabobank. En naar starterswoningen blijft volgens haar voorlopig nog veel vraag.

‘Ik ben een echte Zaanse, geboren en getogen. Als manager nieuwbouw in de regio Noord-West geef ik leiding aan onze nieuwbouwteams in een groot gebied, waarin ook Zaanstad ligt. Bij nieuwbouwprojecten verdiept een vast team zich in het project en de mogelijkheden voor financiering voor de kopers. Daarbij werken we nauw samen met projectontwikkelaars, makelaars en onafhankelijke financieel adviseurs.’

Weinig andere opties

‘In het verleden hebben we ook al hypotheek verstrekt voor BKZ-woningen. Nu zijn we voor het eerst sinds lange tijd weer betrokken bij de tien BKZ-woningen in Oostzijderpark. Ik ben blij dat

onze board heeft besloten dit te financieren. BKZ Starterswoning maakt het voor startende Zaanbanters mogelijk om te kopen. Voor die doelgroep zijn er in de Zaanstreek weinig andere opties. Het is mooi dat de woningen beschikbaar blijven voor de startersmarkt, zo creëer je continuïteit in het starterssegment. Wij blijven continu beoordelen of we meer BKZ Starterswoningen kunnen financieren.’

Niet alledaags

‘Wij vinden het belangrijk om kopers goed te informeren zodat ze niet voor verrassingen komen te staan. Een BKZ-model is niet alledaags. Onze adviseurs hebben zich vooraf verdiept in de specifieke kenmerken van BKZ Starterswoning. Bij twijfel of onduidelijkheid verwijzen wij mensen actief door naar de makelaar en de website van BKZ. Voor starters is het kopen van een eerste woning spannend, dat merken wij in de spreekkamer. Bij dit proces heeft de makelaar een belangrijke rol en kan een financieel adviseur helpen.’

Spannend

‘De dolle dwaze woningmarkt van begin 2022 is veranderd. Bestaande woningen worden nog steeds verkocht, daar kun je ook iets zakken met de prijs. Bij nieuwbouw gaat dat lastiger want de prijzen zijn al lang geleden door-gerekend. Mensen vinden het ook spannend om iets te kopen dat er pas over twee jaar staat. Het is belangrijk om goed te kijken naar de vraag naar bepaalde woningtypen. Ook prefab is interessant, daarmee kun je de bouwtijd verkorten en hebben kopers dus minder lang te maken met dubbele lasten.’

‘Er is altijd vraag naar starterswoningen’

Hand in hand

‘Aan BKZ Starterswoningen is altijd behoefte. Er was lange tijd geen nieuwbouw voor deze doelgroep en op de bestaande markt waren hun kansen om een woning te kopen mondjesmaat. Ontwikkelaars lopen dus niet het risico dat ze met de starterswoningen blijven zitten. Wel zie je dat ze alleen sociale koopwoningen kunnen realiseren als dat binnen het project te compenseren is met andere koopwoningen. Dat gaat altijd hand in hand.’

Overige BKZ-modellen

BKZ is als een zelfstandige BV actief in de gemeente Zaanstad. BKZ ondersteunt volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen die de markt niet oppakt. Sinds de oprichting in 2005 hebben honderden mensen dankzij BKZ een nieuwbouwwoning kunnen kopen die ze anders niet hadden kunnen financieren.

Afname portefeuille

Naast het nieuwe model BKZ Starterswoning zijn er vanuit het verleden nog drie andere BKZ-modellen: BKZ Traditioneel, BKZ Erfpacht en BKZ Instap. Elk model heeft zijn specifieke doelgroep en heeft eigen regels voor de afname van de grond (erfpacht) en de stenen (de woning). Het was bij deze modellen de intentie dat mensen stapsgewijs in de woning konden groeien als hun inkomen toenam. Doordat er mogelijkheden waren om de woningen op den duur in vol eigendom te hebben, neemt de portefeuille van deze BKZ-woningen gaandeweg af.

Beheer portefeuille

Eind 2022 heeft BKZ in totaal 280 contracten in portefeuille. Dit zijn de contracten met mensen die in de loop der jaren een woning hebben kunnen kopen op basis van een van de oudere BKZ-modellen.

Het administratief en financieel beheer betreft onder meer de volgende werkzaamheden:

- Aan de hand van een jaarlijkse toets bekijken welke bewoners vanwege een inkomens- of vermogensstijging meer tranches moeten bijkopen.
- Bepalen van de marktwaarde van de tranches op basis van deskresearch naar algemene informatie, eigen interne informatie, trendanalyses van diverse waarderingen en een waardering door een onafhankelijk taxateur.
- Herberekeningen maken voor aanpassing van kwijtschelding van erfpachtcanon bij een stijgend inkomen.
- Aanbiedingen opstellen voor afkoop van erfpacht.
- Aanleveren van doorverkoopinformatie en controle van de concept-akten.
- Beantwoording algemene vragen.

De complexiteit van de modellen vereist dat BKZ de ontwikkelingen op de financieringsmarkt structureel blijft volgen. De prijzen van de tranches hangen immers samen met de marktwaarde van de woningen en dat is relevant voor een sluitende businesscase. BKZ overlegt hiervoor met ontwikkelaars, makelaars, banken en andere organisaties. Helaas zijn er ook achterblijvende canonbetalingen om achteraan te gaan en zijn er soms gevallen van woonfraude.

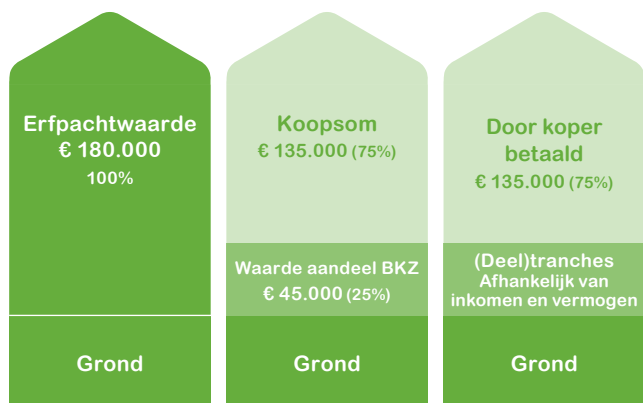
BKZ Traditioneel (2005-2012)

Doel: Mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning op de vrije markt, aan een betaalbare koopwoning helpen.

Doelgroep: Huishoudens met een inkomen tussen € 22.000 en € 37.000 op jaarbasis. In de praktijk werden de woningen vooral verkocht aan de lagere inkomensgroepen, met een jaarinkomen rond de € 25.000.

Vorm: Kopers betalen een deel van de erfpachtwaarde van de woning. Bij stijging van inkomen betalen zij de resterende tranches van de woning en een inkomensafhankelijke erfpachtcanon.

Tussenstand: Tussen 2005 en 2012 zijn in totaal 306 contracten afgesloten. Daarvan zijn er nu nog 144 woningen in portefeuille. In 2022 zijn 27 woningen



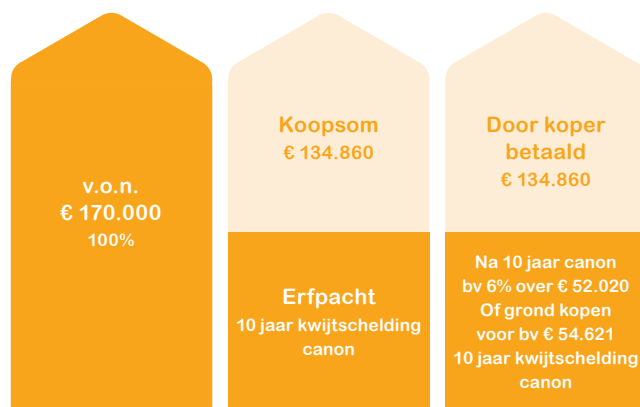
met de bijbehorende grond helemaal afbetaald. Deze woningen zijn dus uit de portefeuille van BKZ.

BKZ Erfpacht (vanaf 2010)

Doel: Starters op de Zaanse woningmarkt een kans bieden door uitstel van betaling van de erfpacht. Projectontwikkelaars de mogelijkheid bieden woningen te verkopen aan een doelgroep die anders de financiering niet rond had kunnen krijgen.

Doelgroep: Bij de toewijzing gold een rangorde. Voorrang hadden huishoudens met een bruto inkomen tot € 37.000. Daarna inkomens van € 37.000 tot € 43.000 en tot slot huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000.

Vorm: De koper financiert de volledige koopsom van de woning en krijgt de eerste tien jaar vrijstelling van de erfpachtcanon. Daarna mag de koper de erfpacht afkopen of kiezen voor een jaarlijkse canon. De hoogte voor afkoop of canon is al bij aankoop vastgesteld.



Tussenstand: Vanaf de start in 2010 zijn er 184 woningen in dit model verkocht. De erfpachtbetalingen zijn verplicht vanaf 2021. In 2022 hebben 25 eigenaren de grond gekocht. Eind 2022 zijn er nog 103 woningen met dit model in portefeuille.

Afkoop erfpacht

Bij het model BKZ Erfpacht geldt dat bewoners na tien jaar een erfpachtcanon moeten gaan betalen. Als het zover is, ontvangen deze bewoners een eenmalig aanbod voor afkoop van de erfpacht. In 2022 hebben achttien bewoners gebruikgemaakt van deze aanbieding: allemaal voor eigen gebruik en dus niet om

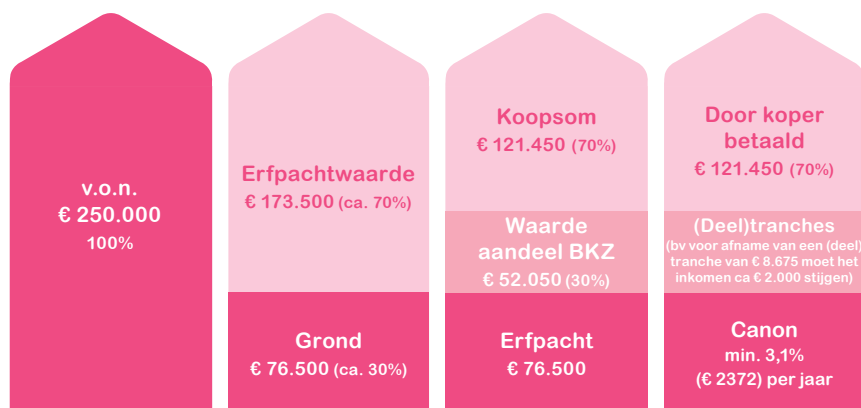
de woning in vol eigendom door te verkopen. Zeven eigenaren hebben zonder de aanbieding af te wachten de grond voortijdig afgenomen, waarvan vijf voor eigen gebruik en twee om de woning in vol eigendom door te verkopen. In totaal is dus 25 keer de erfpacht afgekocht.

BKZ Instap (vanaf 2012)

Doel: Met de Zaanse Afzetgarantieregeling konden projectontwikkelaars rekenen op gegarandeerde afname van 40% van de woningen in een nieuwbouwproject. Hiermee wist de gemeente de nieuwbouw vlot te trekken. BKZ werd verantwoordelijk voor de verkoop van deze woningen.

Doelgroep: Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.000 en € 43.000. Dit is de groep mensen die sinds de nieuwe Europese inkomensgrenzen van 2011 niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar ook niet genoeg verdient om op de vrije markt een woning te kunnen kopen.

Vorm: De koper betaalt een deel van de stenen bij aankoop en de rest van de tranches als het inkomen stijgt. Daarnaast betaalt de koper een erfpachtcanon,



waarop kwijtschelding kan worden gegeven afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

Tussenstand: BKZ heeft 105 woningen ingekocht vanuit de garantieregeling. Er werden 92 woningen verkocht via BKZ Instap. De overige woningen zijn vrij op naam verkocht of via het model BKZ Erfpacht. Eind 2022 heeft BKZ nog 33 woningen in het model BKZ Instap. Er zijn er dat jaar 6 verkocht.

LISETTE BLEEKER

Vastgoedadviseur gemeente Zaanstad

Sinds vorig jaar speelt gemeentelijk vastgoedadviseur Lisette Bleeker weer een belangrijke rol voor BKZ bij de gemeente Zaanstad. Hierbij grijpt ze terug op haar ervaringen met de eerste BKZ-modellen. Veel is er veranderd in de markt en de modellen, maar het belang van BKZ voor de Zaanse volkshuisvesting blijft groot.

‘Wat de markt niet oppakt, regelt de gemeente Zaanstad via BKZ. Ik begeleid de besluitvorming van de algemene aandeelhoudersvergadering en ben betrokken bij het denkproces over de financiële haalbaarheid van nieuwe BKZ-producten.’

Dipje in de verkoop

‘Tijdens de kredietcrisis bood de Zaanse Garantieregeling aan ontwikkelaars de mogelijkheid om toch te starten met de bouw. De garantiewoningen die overbleven, zijn vanaf 2010 via twee BKZ-modellen verkocht. Ook nu zit er een dipje in de woningverkoop, maar een nieuwe garantieregeling zie ik niet snel gebeuren. Het probleem ligt nu vooral bij de hoge prijzen voor bouwmaterialen en de schaarste op de arbeidsmarkt. Wel zien we een terugtrekkende beweging van beleggers in de middenhuur. BKZ zou een rol kunnen spelen door het inkopen van deze woningen.’

Flinke spaarders

‘Hoewel de verkoopprijzen iets afvlakken, blijft het zwaar voor starters. BKZ Starterswoning komt dus als geroepen. In dat model zijn grenzen gesteld voor het inkomen en het vermogen van kopers. Zaanse starters hebben flink gespaard om met inbreng van eigen middelen meer kans te maken op een koopwoning. Bij de eerste BKZ Starterswoningen in Oostzijderpark bleek dat de doelgroep daardoor meer vermogen had dan de eerder gestelde grens. Het college heeft de vermogensgrens in de doelgroepenverordening alsnog aangepast.’



‘BKZ
Starterswoning
komt als
geroepen’

Typisch Zaan

‘Ook funderingsherstel is een typisch Zaanse probleem. Samen met BKZ ontwikkelden we een model voor particuliere woningeigenaren die dat niet konden financieren. Die eerste versie was een eenvoudig erfpachtmodel, waarbij de grond van BKZ werd. We waren er heel ver mee: de fiscus was al akkoord maar de banken gingen er niet in mee. Inmiddels is het model doorontwikkeld tot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad, waarbij naast funderingsherstel ook verduurzaming plaatsvindt. Ik hoop dat dit met behulp van het Volkshuisvestingsfonds nu van de grond komt. Maar de hoge bouwkosten maken een goede businesscase lastig.’

Netjes regelen

‘Mijn zus was een van de kopers in het eerste model BKZ Traditioneel. Zij is verpleegkundige en kon in haar eentje geen woning kopen, dus dat erfpachtmodel was een uitkomst. Gaandeweg heeft ze tranches afgenomen en de erfpacht afgekocht. Inmiddels is ze volledig eigenaar van die woning en ze woont er naar alle tevredenheid. De BKZ-modellen zijn ingewikkeld. Bij de communicatie daarover zei men vaak “de zus van Lisette moet het ook snappen”. Als beleidsmaker hou ik de belangen van mensen als mijn zus in de gaten. Het moet allemaal netjes geregeld zijn.’

Funderingsherstel en verduurzaming

In Zaanstad staan veel woningen met een funderingsprobleem. Van een deel hiervan verkeert ook het casco in slechte staat. Goede zorg voor een woning is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Helaas heeft een deel van de eigenaren via de reguliere markt geen mogelijkheden voor financiering om de woning weer heel en veilig te maken.

Volkshuisvestingsfonds

De gemeente Zaanstad heeft een bedrag van € 43 miljoen toegekend gekregen vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) van het Rijk. Dit geld is bestemd voor investeringen in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden in Zaanstad Oost.

Er zijn vijf deelprojecten. Bij het deelproject sloop-nieuwbouw/renovatie particuliere woningen is een belangrijke rol weggelegd voor BKZ. Het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ) is doorontwikkeld voor de aanpak van 200 woningen in de Rosmolenbuurt: 100 renovaties en 100 keer sloop-nieuwbouw. Het VHF-DFZ-model combineert funderingsherstel met verduurzaming: woningen gaan van energielabel E, F of G naar label B of beter. Hierdoor stijgt de marktwaarde én het comfort van de woning, terwijl de energiekosten dalen.

De gemeente Zaanstad wil klein beginnen. Na afronding van twee voorbeeldprojecten start de werving van particulieren die hiervoor in aanmerking komen. In het eerste jaar zet de gemeente in op twee tot vier woningen per jaar. Gaandeweg wordt dat uitgebreid zodat na tien jaar 200 woningen in Zaanstad Oost met behulp van BKZ zijn verduurzaamd en de fundering is hersteld.

Voorbeeldprojecten

Het doorontwikkelde VHF-DFZ-model is zowel bestemd voor renovaties als voor sloop-nieuwbouw. De kosten daarvoor ontlopen elkaar steeds minder. BKZ gaat op korte termijn aan de slag met twee voorbeeldprojecten in de Rosmolenwijk. Daar kunnen particuliere woningeigenaren uit de directe omgeving zien en beleven wat de mogelijkheden zijn bij renovatie of bij sloop-nieuwbouw.

Renovatie Molenstraat
BKZ is eigenaar van drie van de zes woningen in een bouwblok aan de Molenstraat. Twee woningen zijn in de periode 2017-2019 aangekocht en de derde in 2022. Eerdere aanbestedingen voor de renovatie zijn niet geslaagd. Een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds biedt nu hopelijk wel mogelijkheden. Een van die gerenoveerde woningen wordt een modelwoning.



Sloop-nieuwbouw Eendrachtstraat
Sinds eind 2021 is BKZ eigenaar van vier leegstaande woningen in de Eendrachtstraat. De twee-onder-een-kapwoningen zijn voormalige huurwoningen van Parteon. In 2023 worden twee woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. BKZ zal de nieuwe woningen inrichten als modelwoning. Het energielabel van de woningen gaat omhoog van label G naar mogelijk label A+++.
De twee andere woningen zijn in 2022 geschikt gemaakt als wisselwoning voor woningeigenaren die tijdelijk hun huis uit moeten bij funderingsherstel.

Pilot

Naast de renovatiepilot in de Molenstraat is BKZ de afgelopen jaren bezig geweest met de aanbesteding van verduurzaming en funderingsherstel van zes woningen in de Sundsvalstraat. Molenstraat en Sundsvalstraat zijn samengenomen bij de helaas mislukte aanbestedingspogingen. Renovatie van de woningen in de Molenstraat is nu een voorbeeldproject voor VHF-DFZ. Voor de woningen in de Sundsvalstraat voorzien we op korte termijn nog geen ontwikkelingen.





JACOB PRINS

Planontwikkelaar bij Van der Gragt BV

Voor verouderde woningen met funderingsproblematiek is sloop-nieuwbouw soms de beste optie. Jacob Prins van Van der Gragt vertelt over mogelijkheden met conceptwoningen waardoor bewoners zo kort mogelijk uit hun woning hoeven. Een voorbeeld staat binnenkort in de Eendrachtstraat.

‘Van der Gragt is een echt Zaanse bedrijf. We zijn een ontwikkelende bouwer. Dat betekent dat we zelf projecten ontwikkelen maar ook in opdracht werken van ontwikkelaars, corporaties, particulieren en bedrijven. Als planontwikkelaar zorg ik voor het voortraject: het uitwerken van schetsontwerp tot bouwtekeningen en alle stappen voor regelgeving. Zodat onze mensen op de bouwplaats vlekkeloos kunnen bouwen.’

Nieuw voor Oud

‘Funderingsproblematiek is in Zaanstad een groot probleem. Soms voldoen traditionele oplossingen niet omdat er meerdere problemen zijn bij een woning. Naast slechte funderingen is er dan sprake van achterstallig onderhoud, slechte isolatie plus een woningindeling die niet meer van deze tijd is. Dat was het geval bij twee twee-onder-een-kapwoningen in de Dorpsstraat in Assendelft. Ondanks de charme van de oude woningen, met glas-in-lood en kamers en suite, is gekozen voor sloop-nieuwbouw. Daarvoor hebben wij het concept Nieuw voor Oud. De meeste onderdelen van de woningen zijn fabrieksmatig gemaakt en op locatie afgemonteerd. De bewoners hoefden maar twaalf weken hun huis uit en kwamen terug in een nieuwe 21e-eeuwse woning. Binnen hetzelfde bouwvolume hebben ze nu een veel efficiëntere woning, met meer woongenot en hoge energieprestaties. De nieuwbouw past in het straatbeeld; daar heeft welstand streng op meegekeken.’



‘Achter de gemetselde gevel bestaat de nieuwbouw uit prefab-elementen’

Passen en meten

‘Iets vergelijkbaars gaan we nu doen met BKZ-woningen in de Eendrachtstraat in de Zaanse Rosmolenwijk. We hebben bij de gemeente Zaanstad in een collegiaal overleg ons concept voorgelegd en daarna

Hooyschuur Architecten ingeschakeld om ook hier bij de nieuwbouw het historische straatbeeld te laten meewegen. Achter de gemetselde gevel komen prefab-elementen. In deze dichtbebouwde buurt is het passen en meten om de vrachtwagens met woningelementen op locatie te laten komen met zo min mogelijk overlast voor de omwonenden.’

Voorbeeldwoningen

‘Ondanks de gestegen bouwkosten hebben we voor BKZ en voor ons een haalbare businesscase kunnen maken. De opdrachten bij onze leveranciers zijn vastgelegd en de fabrieksmatige productie is al begonnen. Na bouwkundige opnames in de directe omgeving begint de sloop in mei 2023. Voor de bouwvak staan er dan twee nieuwe woningen. Die gaan we daarna nog inrichten en afwerken want het worden voorbeeldwoningen voor particuliere huiseigenaren met vergelijkbare problemen. Dit maatwerkconcept is volgens mij de toekomst. Het is snel, mensen hoeven maar kort uit hun woning en wonen daarna een stuk comfortabeler en gasloos.’



HELEN BOUWMEESTER
Procesmanager gemeente Zaanstad

Toen Zaanstad in 2021 een bijdrage kreeg vanuit het Volkshuisvestingsfonds ging de vlag uit. Voordat het geld echt kan worden ingezet, zijn nog juridische en procedurele stappen nodig. Procesmanager Helen Bouwmeester zorgt dat dat zorgvuldig gebeurt.

‘Mede door de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen we iets doen aan de fysieke verbeteringen in Zaandam Oost. Daarmee kun je echt het verschil maken. Verbetering van individuele woningen is onderdeel van een bredere wijkaanpak. Voor de nieuwe regeling moeten we veel uitzoeken en juridisch laten checken. Dat duurt altijd langer dan je graag wilt. Als procesmanager werk ik aan de voorkant: als het geld geregeld is en de opdracht geformuleerd, draag ik het over aan een projectleider.’

Enorme impact

‘Binnen deze context is het DFZ-model een erfpachtoplossing om verduurzaming en funderingsherstel mogelijk te maken. Het gaat om 200 woningen in tien jaar: 100 renovaties en 100 keer sloop-nieuwbouw. Dat lijkt niet veel, maar deze verbeteringen hebben een enorme impact op een wijk. Woningen met energielabels E, F of G, worden verbeterd tot minstens label B.’

‘Daarbij komt dan ook funderingsherstel, want de basis moet op orde zijn. Het gaat om no-regret-maatregelen, die zinvol blijven als een wijk in de toekomst gasloos wordt.’

Onrendabele top

‘Met de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen we de onrendabele top financieren. Het model van BKZ voor funderingsherstel maakt de businesscase rond. BKZ koopt de grond en geeft dat weer uit in erfpacht, maar de eerste tien jaar betalen bewoners geen canon. BKZ kan ook een deel van de stenen overnemen waardoor de aanpak financieerbaar wordt. Op den duur kunnen de bewoners dat weer terugkopen. BKZ neemt dus als een soort overbrugging een aandeel in de woning. Daardoor kan bijna drie keer meer in de woningen worden geïnvesteerd dan de hoogte van de subsidie. De woning stijgt straks in waarde, dat moet je niet onderschatten.’

Niet te overzien

‘De focus ligt eerst op de Rosmolenwijk. Daar zijn heel wat slechte woningen met funderingsproblemen en achterstallig onderhoud. We halen alles uit de kast om particuliere woningeigenaren te begeleiden, want zo’n renovatie of sloop-nieuwbouw is vaak niet te overzien. Het funderingsloket heeft al contacten en we betrekken ook het wijkteam erbij. We organiseren informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken. In modelwoningen die BKZ maakt in de Molenstraat en de Eendrachtstraat kunnen mensen de mogelijkheden met eigen ogen zien. Het gaat niet alleen om de energierekening, maar ook om het comfort in een beter geïsoleerde woning. Zo kan men het echt beleven.’

Problemen zichtbaar

‘We hebben dit voorjaar een groep ambtenaren van het ministerie van BZK hier rondgeleid. Dat maakte de problemen echt zichtbaar voor ze. Ik hoop ze over een tijdje weer te kunnen uitnodigen om te laten zien hoe het is geworden.’

‘We moeten nu gewoon aan de gang’



STEFAN MINNEBO

Onafhankelijk financieel adviseur



Zelfstandig financieel adviseur Stefan Minnebo is onder meer gespecialiseerd in advies over financiering van funderingsherstel. Die kennis bouwde hij op als ervaringsdeskundige. Vanuit die achtergrond dacht hij mee over de doorontwikkeling van het BKZ-model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ).

‘In 2008 kregen wij als bewoners van de Elektrabuurt in Wormerveer een brief van de gemeente met de mededeling dat onze fundering er zeer slecht aan toe was. Dat sloeg natuurlijk in als een bom. We zijn met elkaar om de tafel gaat zitten en hebben een buurtvereniging opgericht om de problemen gezamenlijk op te lossen. Vanwege mijn financiële achtergrond werd ik penningmeester en heb ik voor de meeste bewoners het financiële vraagstuk mogen begeleiden. Uiteindelijk hebben we de funderingen van 53 woningen vernieuwd in een bouwstroom die twee jaar heeft geduurd. Het was een overwinning dat we voor iedereen dezelfde voorwaarden hebben kunnen bedingen, of je nu vooraan of achteraan in de bouwstroom zat.’

Funderingsloket

‘In die tijd hebben we nauw samengewerkt met het funderingsloket van de gemeente Zaanstad. De gemeente heeft mij op een gegeven moment gevraagd om ook andere bewoners te adviseren. Eigenaren van woningen met funderingsproblemen zien vaak door de bomen het bos niet meer. Ik voer inventarisatiegesprekken over de mogelijkheden bij funderingsherstel. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aanpak van funderingsgebreken. Voor de financiering zijn er subsidies, fondsen en leningen. De gemeente betaalt mijn advies, maar ik ben geheel onafhankelijk. Naast het financiële advies krijgen bewoners via het funderingsloket ook technisch advies.’

‘Voor mensen die met de rug tegen de muur staan, is het een uitkomst’

Erfpachtmodel

‘Vanuit mijn samenwerking met het funderingsloket ben ik in contact gekomen met BKZ. Ik heb de afgelopen jaren meegedacht over de doorontwikkeling van het DFZ-model. Dat is een mooi product voor mensen die hun funderingsherstel niet zelf kunnen realiseren. In het erfpachtmodel heb je de eerste tien jaar geen canonverplichting. Dus dat drukt niet direct op je maandlasten. Voor mensen die met de rug tegen de muur staan, kan dit een uitkomst zijn. Het is een kwestie van lange adem, maar dankzij het Volkshuisvestingsfonds lijkt het er nu eindelijk te komen.’

Ingrijpend

‘Het DFZ-model combineert funderingsherstel met verduurzaming. Voor woningeigenaren is het best ingrijpend als je naast de nieuwe fundering ook zo’n grote renovatie of zelfs sloop-nieuwbouw aan moet gaan. Toch zou ik het zeker adviseren. Je woongenot gaat vooruit en de verduurzaming verdient zich terug. Per saldo levert het meer op dan het kost. Bovendien wordt je woning meer waard. In de tijden van verkoopgekte was het nog niet zo duidelijk, maar nu zie je dat woningen met een funderingsprobleem langer te koop staan of tegen een behoorlijk lagere prijs worden verkocht.’

Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL)

Het nieuwe model BKZ Starterswoning mag zich verheugen in brede belangstelling vanuit het hele land. Vooral kleine en middelgrote gemeentes tonen interesse, maar geven tegelijkertijd aan dat zij te weinig capaciteit hebben om iets vergelijkbaars op te tuigen. Met Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL) werken we aan mogelijkheden voor landelijke uitrol.

Planning

Voor BKZ ligt de prioriteit eerst bij BKZ Starterswoning in Zaanstad. In 2022 waren we druk met de voorbereidingen voor de verkoop van de eerste BKZ Starterswoningen in Oostzijderpark. De activiteiten voor BKNL zijn daardoor tijdelijk stilgelegd. In 2023 nemen we de eerste ervaringen met BKZ Starterswoning mee bij de verdere ontwikkeling van BKNL.

Grip op kwaliteit

BKNL maakt het model BKZ Starterswoning toepasbaar in andere gemeentes. Daarbij is het belangrijk om grip te houden op de kwaliteit van het model. Het is de bedoeling dat het model overal op dezelfde wijze wordt toegepast. De gemeente Zaanstad ziet er het belang van in om andere gemeentes te helpen, maar dit mag niet leiden tot financiële en juridische risico's. Een van de mogelijkheden daarvoor is een samenwerkingsverband met kenmerken van een franchiseformule. BKZ wordt begeleid door Franchisefactory, een organisatie die daarin gespecialiseerd is.

Opstarten samenwerking

Gemeentes die willen meedoen met BKNL richten zelf een BV op die de starterswoningen zal uitgeven. Aan het hoofd van die BV staat een directeur die fungeert als intern aanspreekpunt en als contactpersoon voor BKNL. Op deze manier is het mogelijk dat de gemeente zelf haar doelgroepen, toewijzingscriteria en behoudtermijn voor de doelgroep bepaalt. De gemeente kan de manier van financiering zelf kiezen en de exploitatieopbrengsten (positief en negatief) komen ten gunste van de gemeentelijke BV.

Gemeentes betalen een opstart-fee: een eenmalig bedrag voor verdere verkenning van de licentie. Deze fee wordt verrekend als de samenwerking daadwerkelijk tot stand komt. Voor de werkzaamheden die BKNL voor de deelnemende gemeente kan uitvoeren, wordt een Service Level Agreement opgesteld. Dit geldt bijvoorbeeld voor het uitvoeren van de jaarlijkse inkomens- en vermogenstoets, voor informatie bij doorverkoop of financiële administratie en facturering. Daarnaast is er de mogelijkheid dat BKZ aanwezig is bij gesprekken met ontwikkelaars en verkoopmanifestaties.

BKZ in de pers

Er is veel belangstelling in de pers voor sociale koopwoningen en voor voorrang voor bewoners uit de eigen gemeente. Regelmatig wordt BKZ of de gemeente Zaanstad benaderd voor interviews in lokale en landelijk pers en vakbladen.

Een greep uit de publiciteit in 2022:

Nul20 - 25 januari 2022

Zaanstad sociale koopwoningen voor eigen inwoners

Nul20 - 9 maart 2022

MVA laat corporaties ook meer middenhuurwoningen bouwen

NH Dagblad - 11 maart 2022

In een wisselwoning tijdens funderingsherstel

Nul20 - 28 maart 2022

Eigen inwoners eerst

Zaanstad nieuws - 29 maart 2022

Gemeente reduceert eigen CO₂-uitstoot met 17%

ZaanNieuws - 27 juni 2022

Meneba-wijk krijgt zo'n 105 huizen en 575 appartementen

MaakKogerveld - 01 september 2022

Start inschrijving 10 BKZ-starterswoningen Oostzijderpark

Rondom de start verkoop van de BKZ Starterswoningen in Oostzijderpark was er extra publiciteit. Ook was er publiciteit over onze wisselwoning bij funderingsherstel.

Gemeente Zaanstad - 01 september 2022

Betaalbare starterswoningen in Zaandam in de verkoop

ZaanstadNieuws - 16 september 2022

Inmiddels bouwplannen voor 16.872 woningen op tafel

ZaanstadNieuws - 16 september 2022

Inschrijving BKZ-woningen verlengd vanwege opstartproblemen

Regio Online - 21 september 2022

Zaanstad zet in op bouwen voor alle doelgroepen

NH Dagblad - 24 september 2022

Inschrijftermijn BKZ-woningen bij Oostzijderpark verlengd

NRC - 01 december 2022

Met duidelijkere kortingsregelingen kan de starter toch die te dure woning krijgen

De Orkaan - 19 december 2022

Bouwen op BAM-terrein

'Ons huis begon steeds meer achterover te hellen'. In wisselwoning tijdens funderingsherstel

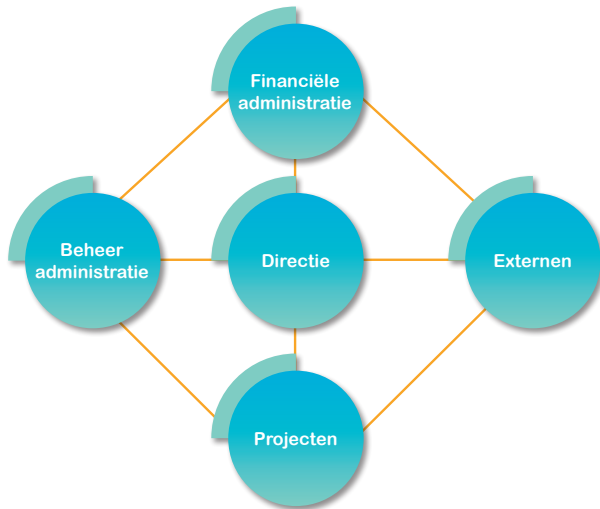


In de woning is een tijdelijke vloer aangebracht. Wethouder Breunese (rechts) en deskundige Rick Kleverlaan praten met bewoonster Eline van Kan.

© foto pascal fielmich

Organisatie en governance

Organogram



Het team

Met de toename van de werkzaamheden groeit ook het team van BKZ gestaag. In 2022 bestond het team uit:

- Nel Hazendonk - algemeen directeur
- Daniëlle Beier - financiële administratie, beheeradministratie en financieel projectbegeleider funderingen, BKZ Erfpacht
- Femke Brendel - projectbegeleider, aanspreekpunt DFZ-model, communicatie
- Marjorie Kieft - beheeradministratie en projectbegeleider, ICT, database en website
- Tirza van Ollefen-Weijer - financiële administratie, jaarrekening
- Brigitte Sierat - beheeradministratie en projectbegeleider, BKZ Starterswoning, beheer woningen
- Frauke Stevens (ExpertExcel) – digitalisering bedrijfsprocessen, ontwikkeling database en businessmodellen
- Silvia de Vries, beheeradministratie en projectbegeleider, BKZ Starterswoning, secretaris RvC

BKZ-medewerkers volgen regelmatig trainingen gericht op de specifieke werkzaamheden van BKZ. Nieuwe wet- en regelgeving, up-to-date houden van bestaande modellen en ontwikkeling van nieuwe modellen vormen interessante uitdagingen voor de medewerkers. Bij de start van een nieuwe ontwikkeling wordt een van de medewerkers tot projectbegeleider benoemd.

Partners

Om het team te versterken heeft BKZ langlopende relaties met vaste leveranciers en samenwerkingspartners, zoals makelaars, accountants, juridisch adviseurs, en communicatieadviseurs. Hierdoor kan de organisatie rekenen op veel bredere kennis dan alleen in het team aanwezig is. De langdurige samenwerking is een belangrijke pijler van het bedrijfscontinuïteitsplan.

Privacy

BKZ beschikt over veel gegevens die privacygevoelig zijn. Het privacybeleid voldoet aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Met leveranciers hebben we verwerkingsovereenkomsten afgesloten die toezien op de verwerking van persoonsgegevens.

BKZ communiceert voornamelijk digitaal met de woningeigenaren. Zij moeten voor de jaarlijkse inkomensgegevens hun inkomensgegevens aanleveren. Sinds 2019 bevat de website een beveiligde omgeving waar zij deze stukken kunnen uploaden. We monitoren continu of dat veilig en volgens de regels verloopt.

Vaste leveranciers en samenwerkingspartners



SILVIA DE VRIES
Beheeradministratie en
projectbegeleider

‘Sinds juni 2022 werk ik twee dagen per week bij BKZ. Via een LinkedIn-bericht van een BKZ-medewerker die ik nog kende van de Rabobank werd ik op de vacature gewezen. Bij het sollicitatiegesprek klikte het meteen. Gaandeweg leer ik alle werkzaamheden die komen kijken bij de beheeradministratie. Zoals inkomenstoetsen van deelnemers in bestaande modellen of alles wat gecheckt moet worden bij de verkoop van een woning. De modellen zijn allemaal net even anders, dus het duurt even voordat je alle ins en outs kent. Er is altijd wel een collega beschikbaar die me daarbij helpt.’

‘Afgelopen zomer waren we met het hele team heel druk met de voorbereidingen voor BKZ Starterswoning. Ik heb meegelezen met de brochureteksten, de bijsluiters en de veelgestelde vragen. Ik kijk er fris tegenaan en hielp om dingen net iets anders te omschrijven zodat het duidelijker is. Toen de eerste BKZ Starterswoningen echt in de verkoop gingen, hielp ik met verwerken van de inschrijvingen, de lotingen en de toetsing of mensen echt aan alle voorwaarden voldoen. Het is heel leuk om nauw betrokken te zijn bij zo’n nieuw model.’

‘BKZ Starterswoning is een heel mooi product, helemaal voor starters uit de Zaanstreek. De huizen zijn hier veel te duur en de wachttijden voor huurwoningen erg lang. Er zijn hier zoveel mensen op zoek.’



‘Het is heel leuk om nauw betrokken te zijn bij zo’n nieuw model’



‘Ik vind het fijn om mee te werken aan iets wat maatschappelijke waarde heeft’

FRAUKE STEVENS
Digitalisering bedrijfsprocessen

‘Ik help BKZ met digitaliseren van de bedrijfsprocessen en structureren van data. Ik optimaliseer de diverse Excel-tools die BKZ gebruikt en automatiseer herhalende handelingen. Daardoor gaan dingen sneller en is er minder risico op fouten. Ik heb bijvoorbeeld een tool gemaakt voor de inkomenstoetsen van bewoners. Ook maak ik rekenmodellen voor de nieuwe businessmodellen, waarmee we snel diverse scenario’s in beeld kunnen krijgen.’

‘Van oorsprong ben ik controller en ik heb bij diverse bedrijven gewerkt. Daardoor combineer ik kennis van bedrijfseconomische processen met de vaardigheden om geautomatiseerde modellen te bouwen.’

‘De BKZ-modellen zijn erg ingewikkeld, de moeilijkste die ik tot nu toe ben tegen gekomen. Er zijn veel regeltjes dus het duurt even voordat je alles helder hebt. Maar als het lukt, geeft dat extra veel voldoening. Bij de uitwerking van de modellen hou ik er rekening mee dat BKZ Starterswoning ook aan andere gemeenten kan worden overgedragen.’

‘BKZ heeft echt heel mooie producten. Ik vind het fijn om mee te werken aan iets wat maatschappelijke waarde heeft. Op deze manier verbetert er iets voor mensen die anders geen woning kunnen kopen. Voor mij als zzp’er is het ook prettig dat ik hier collega’s heb. Bij andere opdrachtgevers werk ik veelal aan afgebakende opdrachten. Hier bij BKZ is altijd wel iets te doen en ze staan open voor mijn ideeën voor verbeteringen.’

Bedrijfscontinuïteit

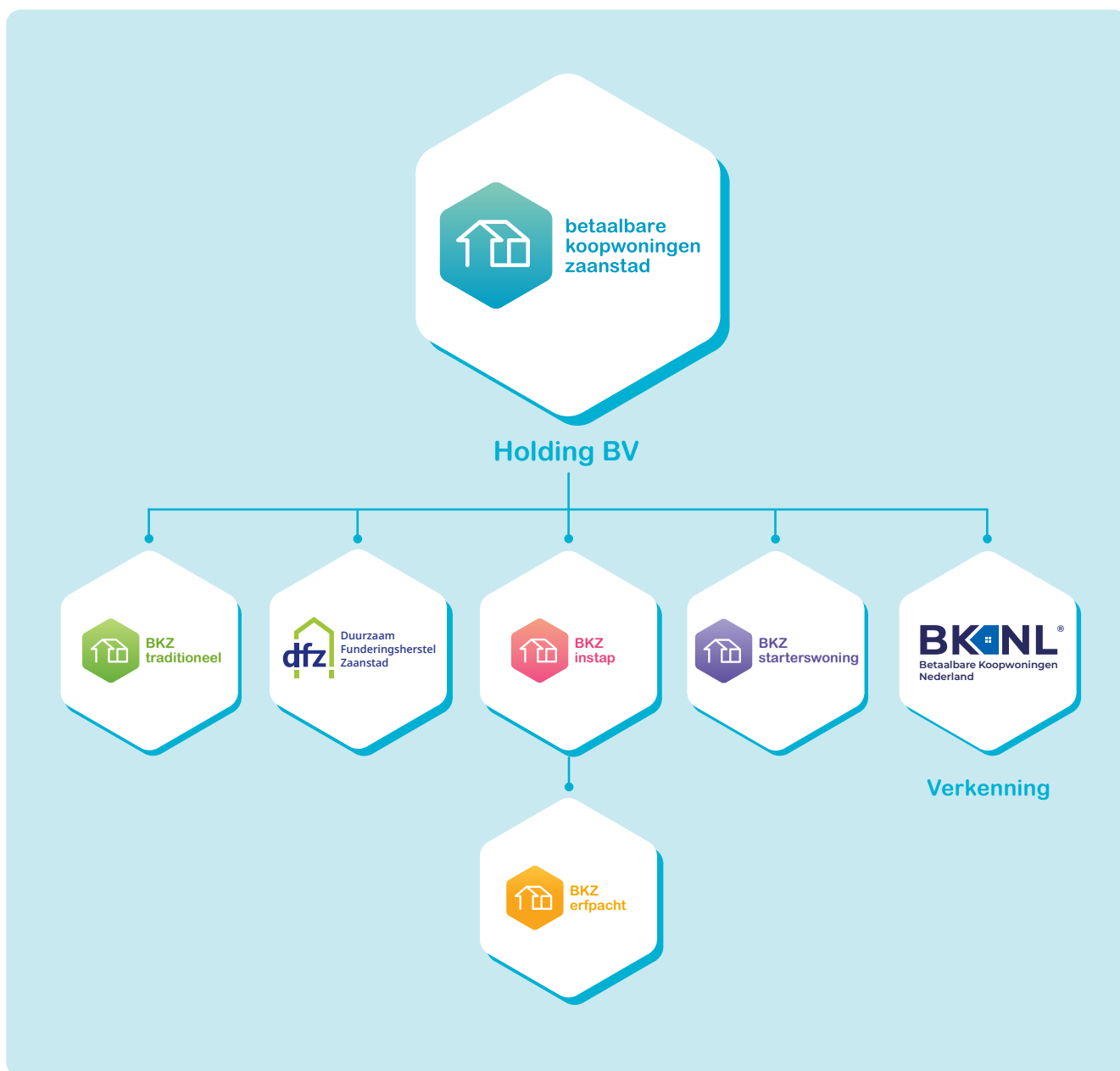
Door tal van oorzaken kan de continuïteit van de bedrijfsvoering van BKZ Holding BV en haar dochters in gevaar komen waardoor we de dienstverlening aan klanten en relaties niet langer kunnen waarborgen. In 2020 is een bedrijfscontinuïteitsplan opgesteld waarin is aangegeven welke maatregelen BKZ neemt om de continuïteit van de beheerorganisatie en onze portefeuille voor de korte en middellange termijn te waarborgen. Daarnaast zijn de meer strategische risico's in beeld gebracht. Dit krijgt vorm in een strategisch vergezicht dat in 2023 zal verschijnen.

Holdingstructuur

Gemeente Zaanstad bezit alle aandelen in BKZ Holding BV. Onder deze holding hangen vier gelijkwaardige BV's:

- BKZ BV: BKZ Traditioneel
- GRZ BV: BKZ Erfpacht en BKZ Instap, opgericht voor aankoop van de woningen uit de Afzetgarantieregeling Zaanstad
- Starterswoningen Zaanstad BV: BKZ Starterswoning
- DFZ BV: Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad

Holdingstructuur BKZ Holding BV



Raad van commissarissen

De RvC adviseert en houdt toezicht op BKZ. De leden geven gevraagd en ongevraagd advies en fungeren als klankbord voor de directeur. De leden van de RvC combineren een breed pallet aan kennis van de vastgoedmarkt, governance en juridische en belastingtechnische zaken.



ARNOLD PUREVEEN (VOORZITTER)

1e termijn: 2015 - 2019

2e termijn: 2019 - 2023

‘De kracht van BKZ is de maatschappelijke verankering en de kleine, zeer enthousiaste organisatie: niet praten, maar handen uit de mouwen, is hierbij het credo.’

MICHIEL OLLAND

1e termijn: 2018 - 2022

2e termijn: 2022 - 2026

‘BKZ stelt starters in staat om een woning te kopen. Zo krijgt een grote en aantrekkelijke doelgroep de kans zich te vestigen in Zaanstad.’



MARIE-CHRISTINE SCHOORDIJK

1e termijn: 2019 - 2023

2e termijn: 2023 - 2027

‘Het is goed dat de gemeente Zaanstad BKZ inzet voor de volkshuisvestelijke opgave. BKZ laat zien dat ze kan meebewegen met actuele behoeften.’

Financiële rapportage 2022

Businesscase

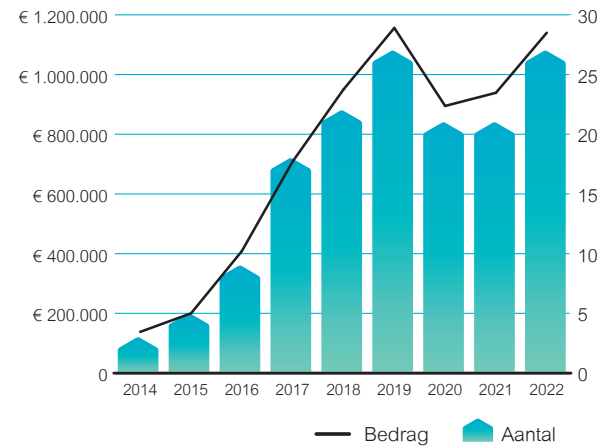
BKZ Traditioneel

Voorafgaand aan de oprichting van BKZ zijn financiële businesscases gepresenteerd voor het model BKZ Traditioneel. Belangrijk onderdeel hiervan was de verwachte opbrengst van inkomensafhankelijke erfpachtcanon en afname van tranches. Dat zijn immers – naast de verkoop van grond – de enige opbrengsten van BKZ.

Bij het model BKZ Traditioneel kan er sprake zijn van een kwijtschelding van 100% van de canon als iemand in trede 1 wordt ingedeeld. Er zijn in totaal 6 inkomenscategorieën waarbij de canon bij elke volgende trede 20% minder kwijtschelding krijgt. Iedere woning kent een inkomensstaffel waarin is aangegeven bij welk inkomen er sprake is van een lagere canonkwijtschelding (zie grafiek 1). Tot en met 2018 bevonden de meeste bewoners zich in categorie 1, waarbij volledige canonkwijtschelding wordt verleend. Vanaf 2019 is er eerst een verschuiving naar categorie 2 en in 2023 bevindt het inkomen van de grootste groep BKZ-bewoners zich in categorie 3. Opvallend is ook dat het percentage in categorie 6 toeneemt. Dit kan verklaard worden doordat veel van deze bewoners al lange tijd eigenaar van een BKZ-woning zijn en in deze eigendomsperiode zelf of door medebewoning van een partner in inkomen zijn gestegen. Verwachting is ook dat veel van deze bewoners nog lange tijd in een BKZ-woning blijven wonen.

Tot medio 2016 kozen bewoners die een behoorlijke inkomensstijging voorzagen door carrière of door het verkrijgen van een partner, strategisch voor verkoop van de woning voordat trancheoplegging plaatsvond.

2. BKZ Traditioneel: afname grond

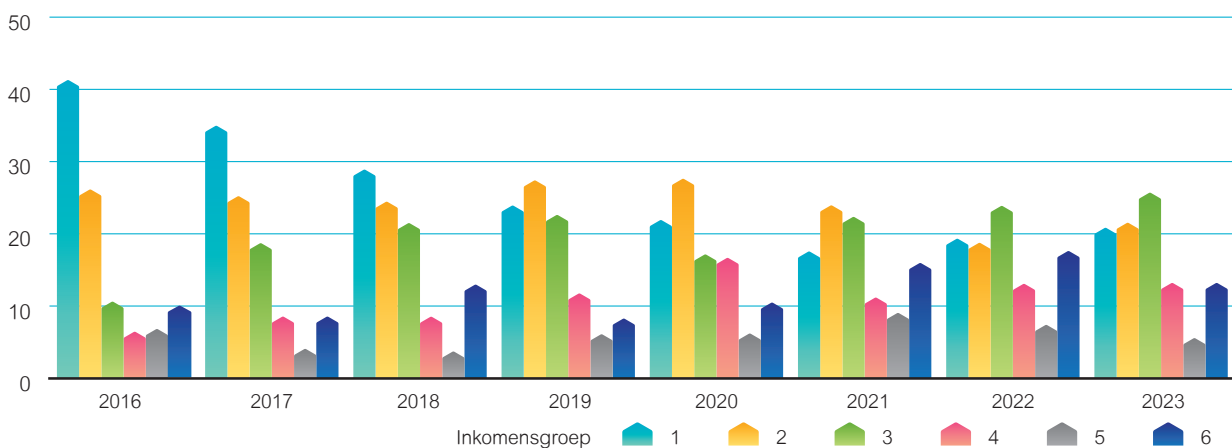


Een nieuwe koper met een laag inkomen hoeft op zijn beurt voorlopig geen tranches af te nemen. Daarom werd 90% van de BKZ-woningen weer aan kopers uit de doelgroep verkocht.

In 2022 zien wij een voortzetting van de trend dat de tranches en grond door de huidige eigenaar worden afgenomen, waarna de woning in vol eigendom wordt doorverkocht. Dit is een gunstige en gewenste ontwikkeling voor de businesscase die onder dit model ligt, maar leidt wel tot minder woningen voor de doelgroep.

In 2022 bewegen de canonopbrengsten van BKZ Traditioneel, per 31 december 2022 144 woningen, zich rond een bedrag van circa € 134.000. Sinds 2011 zien we een continue stroom van trancheopleggingen en in navolging daarvan ook veel grondafnames per jaar (zie grafiek 2).

1. Verdeling bewoners BKZ Traditioneel over inkomensgroepen (in percentages)



BKZ Traditioneel is ingezet voor starters. Analyse van het bewonersbestand leert ons dat 80% van de woningen wordt bewoond door eenpersoonshuishoudens en 20% door meerpersoonshuishoudens. Het gegeven dat veel BKZ-bewoners alleen starten in een woning, geeft potentie voor de afname van tranches (zie grafiek 3). In de grafiek is te zien dat het aantal afgenomen tranches in 2022 iets is gestegen, maar dat het totaal gerealiseerde bedrag iets is afgenomen. Dit is verklaarbaar omdat er relatief meer tranches zijn afgenomen van woningen die een lagere marktwaarde vertegenwoordigen.

BKZ Instap

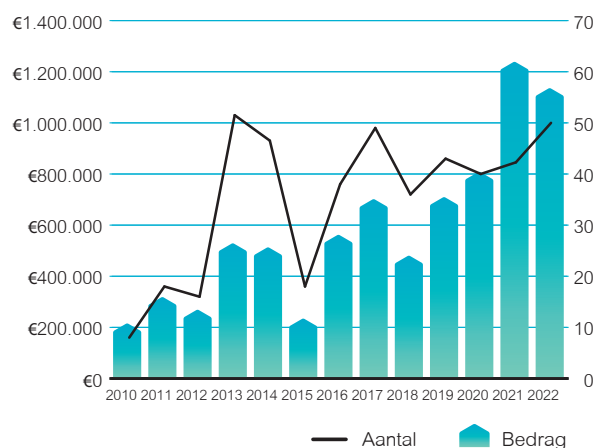
De ervaring met BKZ Traditioneel in de periode 2005-2011 is in 2012 verwerkt in het model BKZ Instap. Dit model is in de periode 2012-2014 ingezet voor de lagere middeninkomens met een gemiddeld startinkomen van circa € 33.000. Het inzetten van het model voor de lagere middeninkomens vertaalt zich vanaf de start in een goede stroom trancheafnames door oplegging, na eigen verzoek of bij doorverkoop (zie grafiek 4).

We zien in 2022 een lichte stijging van het aantal afgenomen gronden ten opzichte van voorgaande jaren. (zie grafiek 5). Analyse van het bewonersbestand leert ons dat ook 80% van de woningen wordt bewoond door eenpersoonshuishoudens en 20% door meerpersoonshuishoudens. Het aantal woningen in BKZ Instap is gedaald van 92 (2012) naar 33 (2022). Dit verklaart de stagnering bij de tranches en een kleine stijging bij de gronden. Ook hier is in de grafiek te zien dat de tranches tegen hogere waarden worden afgenomen dan vorige jaren.

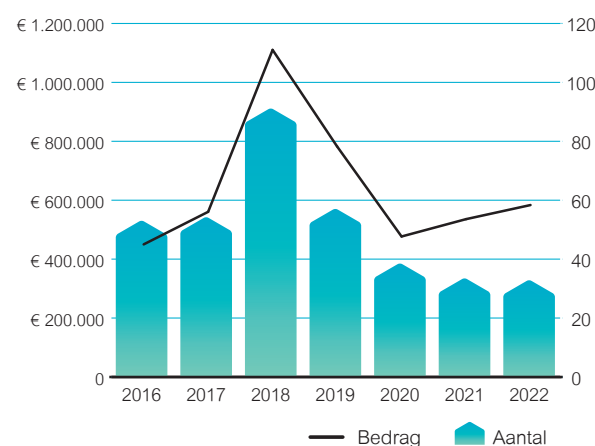
BKZ Erfpacht

Bij BKZ Erfpacht is er geen sprake van een inkomens- of vermogenstoets en ook niet van nog af te nemen tranches. Deze voorwaarden zijn niet gesteld omdat de variant met name is ontwikkeld voor het realiseren van bouwproductie en behoud van werkgelegenheid in lastige tijden. Verder kent dit model een erfpachtcanon die voor 25 jaar is vastgezet. Omdat in dit model sprake is van een vooruitbetaalde vergoeding aan BKZ voor de eerste tien jaar canon en daarna van een vaste jaarlijkse canon, was er tot 2021 sprake van een constante opbrengst uit de vrijval van de vooruitbetaalde canon. Vanaf jaar 11 wordt een jaarlijkse canon betaald. Omdat vanaf jaar 11 ook de grond mag worden afgenomen, zal de totale canon vanaf die tijd afhangen van de omvang van de resterende portefeuille na het aantal jaarlijkse grondafnames (zie grafiek 6). In jaar 11 ontvangen eigenaren een eenmalige gunstige aanbieding. In 2022 hebben er 25 grondverkopten plaats gevonden. Bijna 75% van de verstuurde eenmalige gunstige aanbiedingen is geaccepteerd.

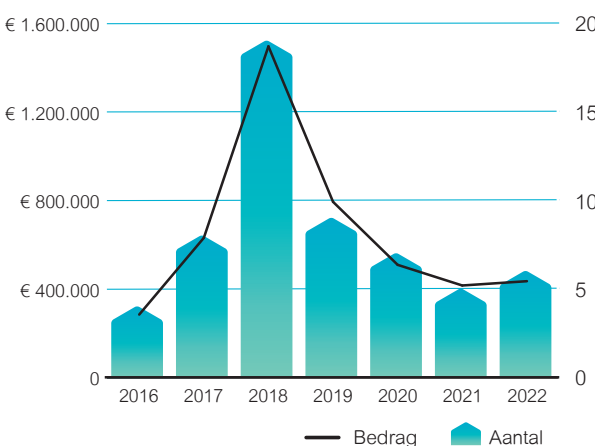
3. BKZ Traditioneel: afname tranches in aantal en bedragen



4. BKZ Instap: afname tranches in aantal en bedragen

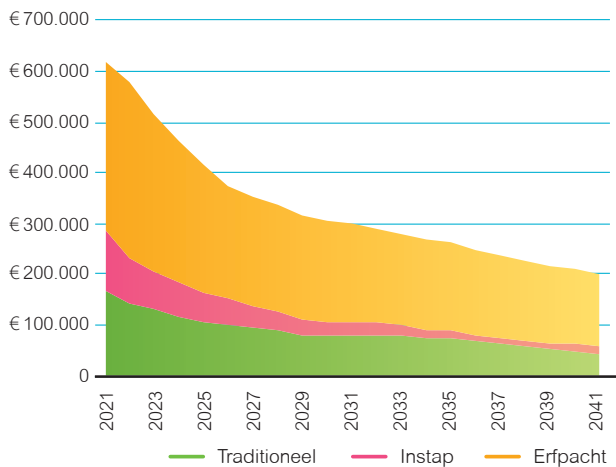


5. BKZ Instap: afname grond

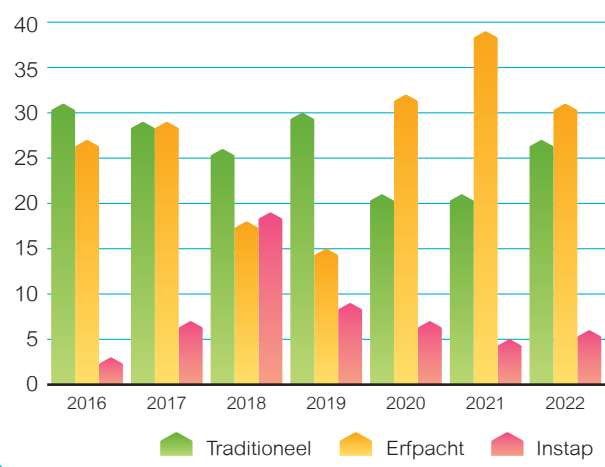


Wanneer men de eenmalige aanbieding niet accepteert, is het nog wel mogelijk na de datum van de eenmalige aanbieding de erfpacht af te kopen en het bloot eigendom te kopen. Dit zal dan plaats vinden volgens het in de akte omschreven omzettingsbeleid.

6. Cumulatieve canonopbrengsten



7. Aantal doorverkopen



Doorverkopen

Er is altijd veel vraag naar betaalbare BKZ-woningen die voor doorverkoop worden aangeboden. De woningen staan niet lang te koop. De schaarste op de woningmarkt en de daaruit voortvloeiende overspannen marktontwikkeling zorgt ervoor dat nagenoeg alle woningen worden verkocht buiten de oorspronkelijke doelgroep en dus niet binnen het model blijven (zie grafiek 7 en 8). De stijging in de verkoopprijzen komt voort uit het gegeven dat de woningen in vol eigendom worden verkocht in plaats van in het model.

Afkoop erfpacht

In alle BKZ-modellen wordt de grond uitgegeven in erfpacht. Als een bewoner alle tranches heeft afgenomen, mag de erfpacht worden afgekocht. Daarna is de woning geen BKZ-woning meer.

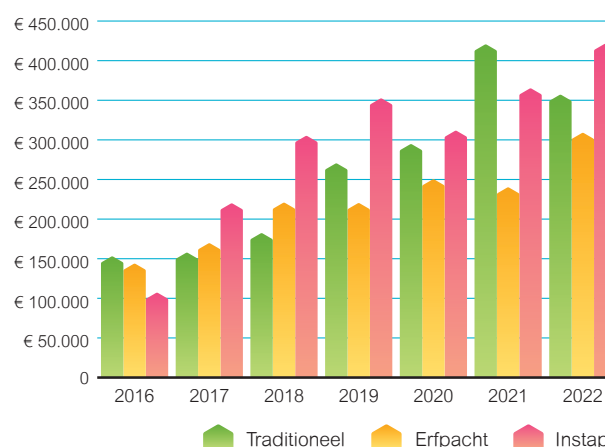
In 2022 is van 27 woningen in het model BKZ Traditioneel de erfpacht afgekocht. In totaal zijn vanaf 2011 nu 162 woningen uit het model gegaan, dat is gemiddeld circa 13 per jaar.

Bij BKZ Instap was dit het afgelopen jaar 6 keer het geval. Dit leidt sinds 2015 tot een totaal van 62 woningen die niet meer tot het model behoren. Bij BKZ Erfpacht is in 2022 van 25 woningen de erfpacht afgekocht. In 2022 blijkt er weer veel belangstelling te zijn om de gunstige eenmalige aanbieding te accepteren. Totaal is van de 184 uitgegeven woningen in deze variant van 81 percelen de erfpacht afgekocht.

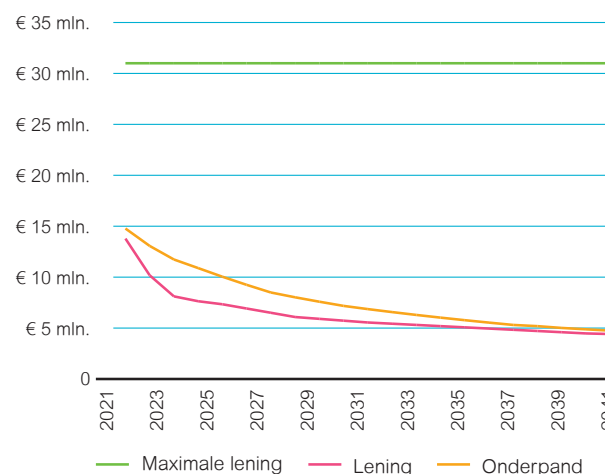
Financiering

BKZ heeft een aantal financiële overeenkomsten met de gemeente Zaanstad gesloten. Voor BKZ Traditioneel is er sprake van een rekening-courantverhouding tot maximaal +/- € 5,5 miljoen. Eind 2021 was het saldo +/- € 3,5 miljoen, in 2022 is dit saldo gestegen met € 2,1 miljoen.

8. Gemiddelde prijs woning verkocht



9. Lening / Maximale lening GRZ



Eind 2022 bedraagt het saldo +/- € 5,6 miljoen. Voor BKZ Instap en BKZ Erfpacht (samen GRZ) is een lening afgesloten die maximaal € 31 miljoen mag bedragen. De stand eind 2022 is circa € 10,1 miljoen (zie grafiek 9).

Daarnaast is er ook hier sprake van een rekening-courantverhouding die eind 2022 circa +/- € 3 miljoen bedraagt.

Van dit bedrag wordt in 2023 op de lening een bedrag afgelost van circa € 2 miljoen vanwege verkopen in 2022.

In grafiek 9 is te zien dat het onderpand voldoende waarde heeft ten opzichte van de resterende lening.

Opbrengsten

De jaarlijkse canonopbrengsten bedragen eind 2022 totaal circa € 531.700.

Dit is als volgt opgebouwd:

BKZ Traditioneel	€ 133.700
BKZ Instap	€ 99.000
BKZ Erfpacht	€ 299.000

Uit grafiek 6 blijkt een daling over de latere jaren. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal woningen daalt vanwege de verkoop van de grond of doordat bewoners in een andere inkomensstede komen vanwege inkomensverandering. Omdat de canon en grondwaarde 25 jaar na uitgifte worden herzien kan dit leiden tot andere canonopbrengsten.

Kosten

De complexiteit van de BKZ-modellen brengt relatief hoge beheerkosten met zich mee. Op bestuursniveau bestaan deze uit vergoeding voor de raad van commissarissen en directie. Op uitvoeringsniveau zijn er vaste kosten voor de vastgoedadministratie en de financiële administratie. Naast regulier beheer worden de modellen ook continu gemonitord op aansluiting bij de huidige (financiële) wet- en regelgeving.

Op verzoek van de gemeente is er een zware jaarrekeningcontrole die moet leiden tot een goedkeurende verklaring. Dat gaat gepaard met hogere accountantskosten dan voor een reguliere controle.

Gezien de kleine vaste organisatie worden communicatie, IT en juridische procedures uitbesteed en ook de jaarlijkse portefeulletaxatie vindt plaats door lokale makelaars.

De groei van het aantal modellen en projecten en de wens om de organisatie klein te houden, dwingt BKZ om regelmatig te investeren in een efficiëntere bedrijfsvoering door meer digitalisering en standaardisering.

Daarnaast wordt door BKZ wel geanticipeerd op de benodigde capaciteit voor de uitrol van BKZ Starterswoning en de inzet van de ontvangen middelen uit het Volkshuisvestingsfonds voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In 2022 is daarvoor de formatie van het team uitgebreid.

Vanuit de opgedane ervaring levert BKZ op verzoek van de gemeente inzet ten behoeve van nieuwe gewenste volkshuisvestelijke producten. In 2021 zijn er 4 woningen aangekocht van Parteon in de Rosmolenbuurt, die vanaf 2022 zijn ingezet als tijdelijke wisselwoning voor particulieren die hun fundering moeten herstellen en wordt een pilot binnenstedelijke sloop-nieuwbouw uitgewerkt. De kosten hiervoor worden gedekt uit de resterende middelen vanuit het project Dwarsstraten. Overige activiteiten gerelateerd aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad worden gedekt vanuit de gemeentelijke middelen voor funderingsherstel.

De uitwerkingskosten voor het BKZ Starterswoning-model worden als ontwikkelkosten gebracht in de BKZ Holding. De kosten die gemaakt worden voor de verkenning van een franchiseformule van dit model onder de naam Betaalbare Koopwoningen Nederland komen in BKZ Holding. De ontwikkelkosten voor het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad worden als kosten opgevoerd in de DFZ BV.

Fluctuerend exploitatieresultaat

Ieder jaar stelt BKZ Holding een exploitatiebegroting op. Deze bestaat naast de begroting voor de holding ook uit twee onderliggende begrotingen: één voor BKZ en één voor GRZ (BKZ Instap en BKZ Erfpacht). In 2022 is er gezien de tussentijdse aankoop van de 4 woningen in de Rosmolenbuurt weer een separate begroting gemaakt voor de exploitatie van deze 4 woningen. Dit resultaat wordt verwerkt in de DFZ BV (Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad, voorheen BKZ Verkoop BV). Wanneer in 2023 activiteiten voor het Volkshuisvestingsfonds en BKZ Starterswoning worden uitgevoerd, zal in de rapportage 2023 ook voor deze BV's een separate businesscase worden gepubliceerd.

De exploitatiebegroting leidt tot een exploitatieresultaat. Dit exploitatieresultaat kan door de jaren heen fluctueren. De BKZ-modellen realiseren veelal bij aanvang een hoog boekhoudkundig exploitatieresultaat, maar een negatieve kasstroom. Het resultaat wordt pas (vele) jaren later omgezet in een daadwerkelijke kasstroom. Dit is precies de reden waarom deze volkshuisvestelijke opgaven worden uitgevoerd door BKZ en niet door een reguliere marktpartij.

De exploitatie- en kasstroomverwachtingen zijn uitgewerkt tot en met 2041. Hierbij is onder andere uitgegaan van het volgende:

Omvang portefeulle en kosten: Op dit moment verwachten wij geen uitgaven in de 'oude' modellen. Bij een kleinere portefeulle nemen niet direct de vaste kosten af, maar wel kunnen de variabele kosten worden verlaagd. Dit is op een aantal momenten in de businesscases van BKZ en GRZ verwerkt.

Vanaf 2023 worden er wel nieuwe uitgiften verwacht in het model BKZ Starterswoning en vanaf 2024 in het DFZ-model. De vaste kosten kunnen dan weer over meer objecten worden verdeeld.

Rente: De rente voor de GRZ-lening en de rekening courant (RC) is vastgezet voor 25 jaar. De businesscase loopt door tot 5 jaar na deze periode. De RC van BKZ Traditioneel fluctueert mee met de rekenrente van de gemeente. Na een aantal jaren van daling, is de rente op dit moment aan het stijgen. Dit zal in de volgende businesscase worden verwerkt. In de DFZ BV is op het moment sprake van een depot om de projecten Eendrachtstraat te realiseren. Over het saldo van het depot wordt rente verkregen. Voor de inzet van het DFZ model in het kader van de Volkshuisvestingsmiddelen is een krediet van € 30 miljoen aangevraagd aan de gemeenteraad.

Tranches en grond: Afname van gronden en tranches is gebaseerd op trendanalyse van de afgelopen jaren. Voor BKZ Traditioneel is vanwege de langere looptijd meer informatie voorhanden dan voor BKZ Instap. Voor BKZ Erfpacht is een inschatting gemaakt omdat hier de grond pas sinds enige jaren wordt afgenomen. Hierbij zien wij dat veel bewoners gebruikmaken van de eenmalige gunstige aanbieding voor de afkoop. Verwachting is dat bewoners die toch kiezen voor canon, dit voor een lange periode blijven doen, waardoor het aantal afkopen hier sterk zal dalen.

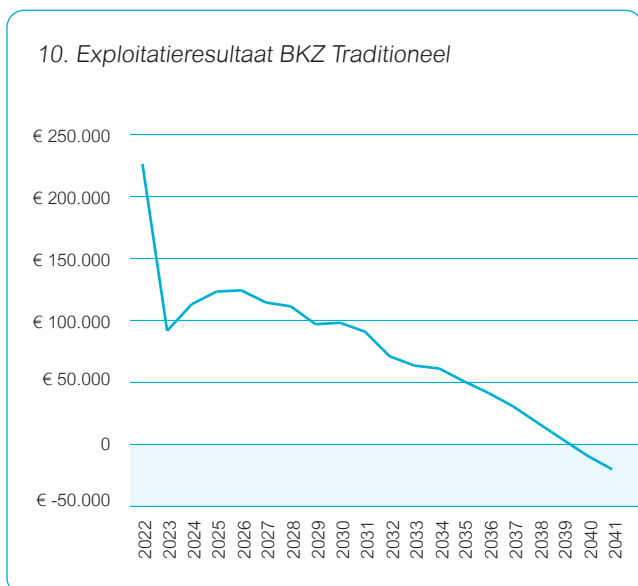
Belasting: Voor BKZ Traditioneel en BKZ Instap is er een afspraak met de Belastingdienst voor afdracht van latente btw. Deze afspraak geldt voor 20 jaar na uitgifte. Dit levert voor de woningen die na deze periode nog in de portefeuille zitten een btw-voordeel op. Sinds 2016 valt BKZ onder de vennootschapsbelastingplicht. Door de grote prijsstijgingen in de woningmarkt worden veel tranches verkocht boven

de originele uitgiftewaarde. Dit leidt tot een positief resultaat waarover vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. Vanaf 2019 is er voor de BKZ Holding en dochters sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor zal er binnen de holding sprake zijn van een saldering van de resultaten van de diverse dochters voor de vennootschapsbelasting. De geconsolideerde afdracht is beperkt.

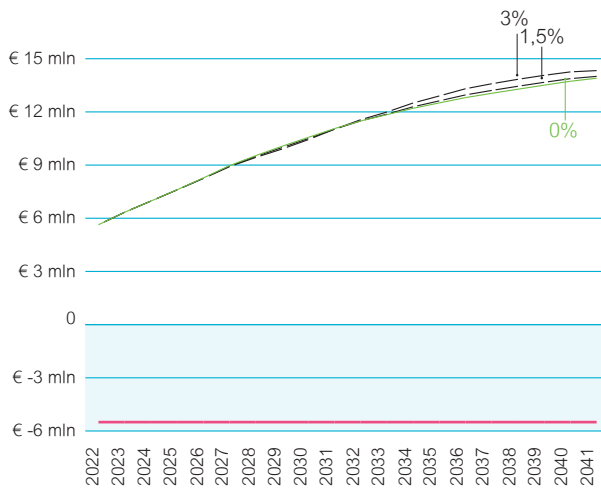
BKZ Traditioneel

De omvang van de portefeuille versus de gevraagde inspanning per jaar bepaalt de toerekening van de organisatiekosten. Dit kan ertoe leiden dat verwachte resultaten uit vorige jaren hierop zijn aangepast en een ander saldo aangegeven dan in de rapportage van het voorgaande jaar. Daarnaast worden ontwikkelkosten voor nieuwe opdrachten soms ten laste genomen van een lopende businesscase, hetgeen ook invloed heeft op de presentatie. Deze posten zijn niet altijd vooruit in te schatten. Dit leidt tot een enigszins grillig verloop van het resultaat in de periode 2022/2023, maar daarna zien wij weer een redelijk stabiele lijn (grafiek 10). Het exploitatieresultaat BKZ Traditioneel over 2022 bedraagt € 226.371 voor belasting.

Op kostengebied wordt iedere keer bekeken of er nog efficiënter kan worden gewerkt, al dan niet ondersteund door standaardisatie en automatisering. Bovendien vervalt na 20 jaar de afdracht van latente btw op tranches en gronden. Ook is er te zijner tijd sprake van een herwaardering van grond en canon. Gezien de huidige ontwikkeling in de inflatie hebben we voor 2022 met 10% en 2023 met 5% gerekend, voor de jaren daarna is uitgegaan voor een gematigd scenario 0%, 1,5% en 3%. De sterke verbetering van de kasstroom op lange termijn is rechtstreeks te verklaren uit de waardeinstijgingen van de verkochte tranches en renteopbrengsten. In de diverse scenario's is te zien dat de kosten relatief minder dalen dan de opbrengsten.



11. Kasstroom BKZ Traditioneel



Dit is bij lagere aantallen woningen inherent aan het beheer van de modellen en ook in overeenstemming met de businesscase. Wanneer de portefeuille weer in aantal toeneemt door nieuwe uitgaven, wordt de dekking van de vaste kosten weer over meer woningen verdeeld. We zien dat de kasstroom in alle scenario's positief blijft (grafiek 11). Eind 2022 bedraagt het saldo op de RC bij de gemeente circa +/- € 5,6 miljoen.

Garantieregelingen (BKZ Instap en BKZ Erfpacht)

De modellen BKZ Instap en BKZ Erfpacht zijn ondergebracht in een aparte BV: GRZ (Garantieregeling Zaanstad). De portefeuille wordt kleiner door de afkoop van de erfpacht en daardoor is er minder canon en minder herwaardering trancheresultaat. Daartegenover is er sprake van een stijgende

renteopbrengst en een andere toerekening van de organisatiekosten (grafiek 12). Deze modellen hebben een zakelijker contract voor erfpachtcanon en tranche-afname en daardoor is de jaarlijkse toets eenvoudiger dan bij BKZ Traditioneel. Ook hier is in de loop der jaren sprake van een verlaging van kosten, verval van latente btw-afdracht en bijstelling van canon en grondwaarden. Gezien de huidige ontwikkelingen en kasstroomcomposities (gematigd stijgende lijn) is er op korte termijn geen behoefte aan een verhoging van de rekeningcourantvoorziening (zie grafiek 13). Het exploitatieresultaat over 2022 in GRZ bedraagt € 504.225 voor belasting.

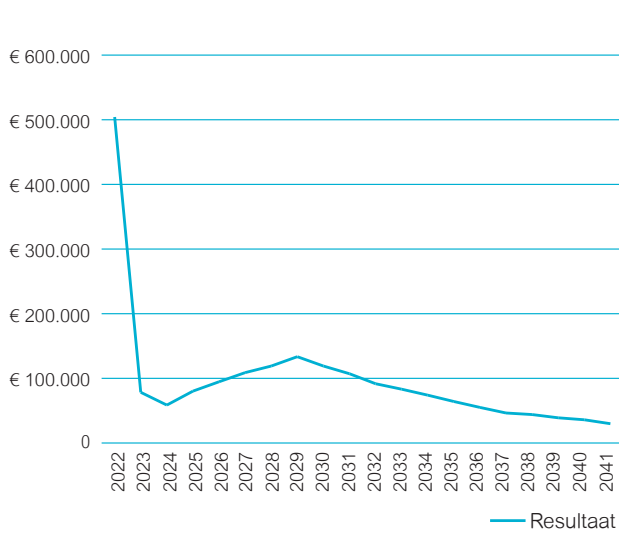
Gezien de huidige ontwikkeling in de inflatie hebben we voor 2022 met 10% en 2023 met 5% gerekend, voor de jaren daarna is uitgegaan voor een gematigd scenario 0%, 1,5% en 3%. Vanaf 2024 zien wij een tamelijk constant stijgende lijn waarbij kosten en opbrengsten bij een inflatie van 1,5% in balans zijn. Ook hier zijn scenario's met inflatiepercentages van 0% en 3% verkend.

Gezien de positieve exploitatieresultaten (grafiek 12) zal de afdracht van de vennootschapsbelasting in verhouding zal zijn. Eind 2022 bedraagt het saldo op de RC rekening bij de gemeente ca. € 3 miljoen.

Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ)

Eind 2021 zijn er vier woningen aangekocht in de Eendrachtstraat. Voor het herstel en de exploitatie van woningen is een budget (depot) ontvangen van de gemeente. Dit depot staat op de RC-positie bij de gemeente. Het project kent een sluitende businesscase.

12. Exploitatieresultaat GRZ BV



13. Kasstroom Garantieregelingen: BKZ Instap en BKZ Erfpacht



Balans

De balans toont het opgebouwde vermogen versus de schulden van BKZ. In de afgelopen achttien jaar is er een behoorlijk eigen vermogen opgebouwd en zijn de schulden ruim voldoende afgedekt door de bezittingen (materiele en financiële activa).

Het vrije vermogen van BKZ wordt pas gerealiseerd bij de daadwerkelijke afname van tranches en grond. Het tijdstip van realisatie is echter geheel afhankelijk van de inkomens en vermogensontwikkeling van de bewoners.

CONCEPT					
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31-12-2022					
	debet (€)			credit (€)	
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiële vaste activa			Geplaatst kapitaal	50.000	
Gronden Erfpachtvariant	9.379.998		Herwaarderingsreserve	6.585.127	
Gronden Instap model	2.565.356		Reserve ongerealiseerde winst tranches	1.610.327	
Percelen	382.000		Overige reserves	11.682.704	
Gronden Traditioneel model	6.203.348				19.928.158
	18.530.702		VOORZIENINGEN		
Computers	7.236		Voorziening latente BTW	1.163.935	
Software	52.477		Voorziening latente VPB	664.176	
		18.590.415			1.828.111
Financiële vaste activa			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Tranches Instapmodel	1.054.333		Gemeente Zaanstad	10.181.314	
Tranches Traditioneel model	3.194.417		Vooruitontvangen bijdragen BKZ Erfpacht	150.161	
	4.248.750				10.331.475
Actieve latentie VPB	89.331		KORTLOPENDE SCHULDEN		1.099.181
Betalingsregelingen tranches	162.418				
		4.500.499			
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden	525.200				
Vorderingen	8.935.975				
Liquide middelen	683.531				
		10.096.011			
		33.186.925			33.186.925

Vooruitblik 2023 en verder

Na de terugblik op het jaar 2022 kijken we in dit hoofdstuk vooruit naar 2023 en de jaren daarna. Efficiëntie, transparantie en kwaliteitsborging zijn voor BKZ en voor aandeelhouder Zaanstad bepalende succesfactoren én eisen voor de toekomst. Hieronder volgt een korte bespiegeling op de woningmarkt en de manier waarop BKZ zich strategisch en organisatorisch ontwikkelt. De verwachtingen voor diverse BKZ-producten staan in het meerjarenplan op de volgende pagina.

Marktontwikkeling

Na jaren van stijgende verkoopprijzen is het tij gekeerd. Sinds de zomer van 2022 dalen de prijzen van bestaande woningen. Door de gestegen rente, de hoge energiekosten en de onzekerheid over de oorlog in Oekraïne is het sentiment op de woningmarkt snel omgeslagen. Kopers zijn terughoudend geworden. De gestegen hypotheekrente beperkt hun leencapaciteit en zorgt voor hogere maandlasten. Dit wordt nog versterkt door de nieuwe Nibud-normen die vanaf 1 januari 2023 gelden.

Toch loopt in Zaanstad de schaarste op de woningmarkt op. Dat komt onder andere doordat de nieuwbouw achterblijft en dat betreft 38% van het totaal aantal beschikbare woningen. Door die schaarste worden de huizenprijzen nu bijna volledig bepaald door de rentestand. Kopers betalen in tijden van schaarste niet de prijs die ze willen betalen, maar de prijs die ze kunnen betalen.

Gevolgen voor BKZ

Deze ontwikkelingen hebben hun uitwerking voor BKZ. We zien minder doorverkoop van bestaande BKZ-woningen en de afname van tranches en gronden. En we moeten rekening houden met uitstel van projecten waar BKZ Starterswoningen komen. Het is steeds lastiger betaalbare woningen te realiseren, terwijl de vraag onverminderd hoog is voor alle middeninkomens.

In 2023 zal de gemeente Zaanstad de BKZ-doelgroep uitbreiden naar huishoudens met een inkomen tot ongeveer 1,5 keer modaal (circa € 60.000 op jaarbasis). Dit sluit aan bij de verkenning of BKZ een rol kan spelen als beleggers en ontwikkelaars zich terugtrekken uit het middenhuur-segment. BKZ verricht Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) in tijden dat de markt deze diensten niet kan verrichten. Juist door anticyclisch processen op gang te houden, worden er kansen gecreëerd om stilstand te voorkomen.

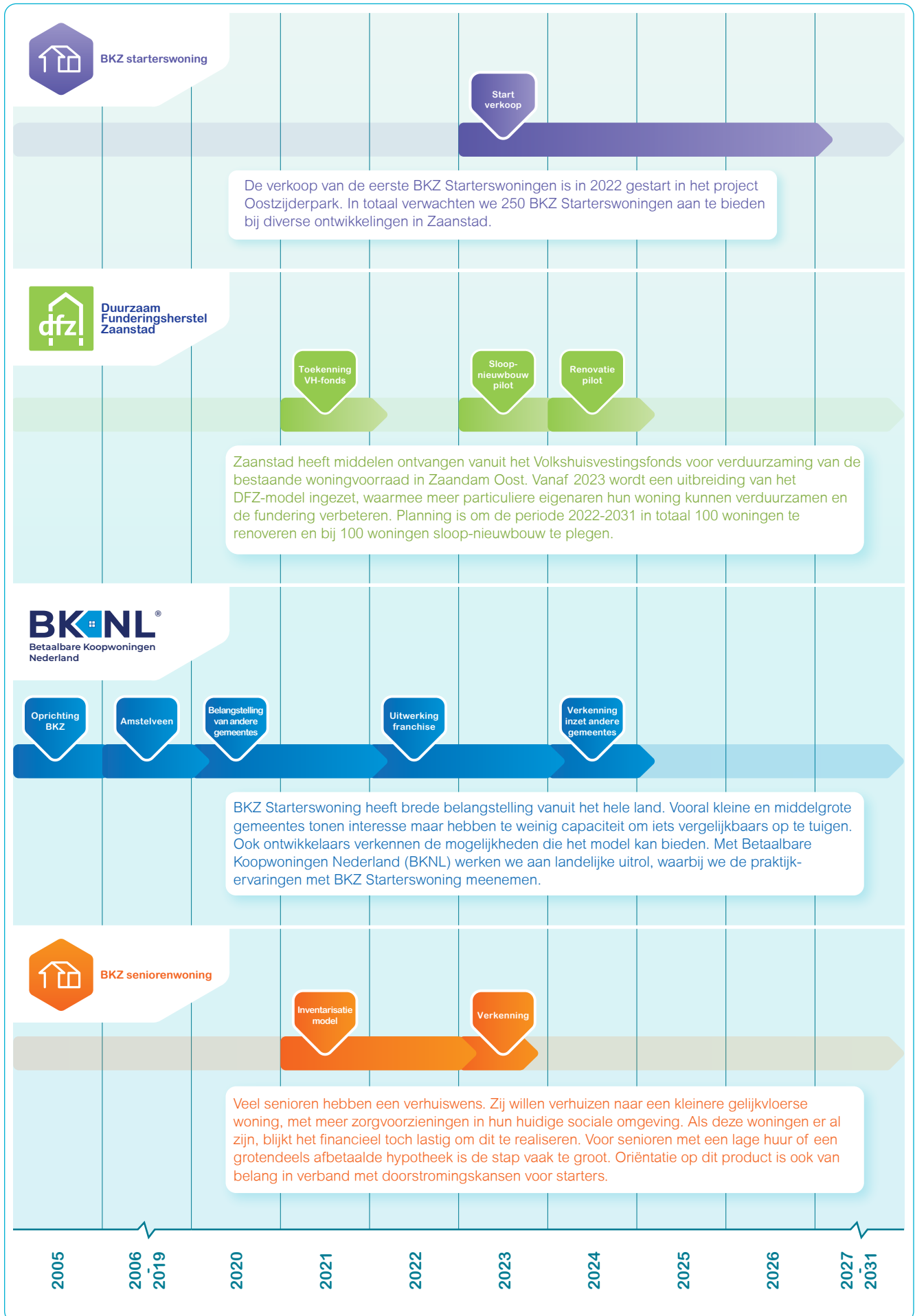
Strategisch vergezicht

Door volkshuisvestelijke ontwikkelingen, de externe belangstelling voor de werkwijze van BKZ en de ambities van BKZ als organisatie is er behoefte ontstaan aan een bredere, strategische oriëntatie op de toekomst van BKZ. In 2022 hebben we met externe ondersteuning gewerkt aan een verkenning van het toekomstbeeld. Dit gaat zowel over de inhoudelijke strategie (waar gaan en staan we voor) als over de vertaling daarvan naar de organisatie-kant (wat betekent dat voor inrichting en uitvoering van de organisatie). Er zijn werksessies geweest met het BKZ-team, met de RvC en met betrokkenen van gemeente Zaanstad. Begin 2023 is op basis daarvan een schets van een strategisch vergezicht gepresenteerd.

Bedrijfsvoering en organisatieontwikkeling

BKZ werkt met een hecht team dat alle nodige werkzaamheden uitvoert. De BKZ-organisatie groeit gestaag mee met de toename van de werkzaamheden. Medewerkers hebben specifieke kennis van BKZ-modellen en krijgen steeds meer verantwoordelijkheden bij nieuwe projecten. Met nieuwe medewerkers halen we specifieke kennis en vaardigheden in huis. BKZ werkt nauw samen met de gemeente Zaanstad en met een flexibele schil van adviseurs op het gebied van juridische en financiële zaken en communicatie. Hiermee blijft de continuïteit geborgd en kan de organisatie snel schakelen als de maatschappij daarom vraagt. De risico's en maatregelen voor de continuïteit zijn vastgelegd in een bedrijfscontinuïteitsplan dat regelmatig wordt geactualiseerd. In 2023 wordt de nieuwe website gelanceerd en kijken we naar een update van de IT-omgeving om nog beter te kunnen aansluiten bij de ambities en de wet- en regelgeving.

Meerjarenplan BKZ-productontwikkeling





BKZ-team

Brigitte Sierat
Danielle Beier

Femke Brendel
Tirza van Ollefen-Weijer

Nel Hazendonk
Silvia de Vries Marjorie Kieft

Contact

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad bv
Ebbehout 31
1507 EA te Zaandam
075 612 0350

info@betaalbarekoopwoningen.nl
www.betaalbarekoopwoningen.nl