

FAQ – BKZ Erfpacht



bkz
erfpacht



betaalbare
koopwoningen
zaanstad

Algemeen

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

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

Wat is het BKZ Erfpacht model?

Het BKZ Erfpacht model is een model waarbij bij 1e uitgifte er sprake is van 10 jaar canonkwijtschelding. Na deze periode is er sprake van een reguliere erfpachtuitgifte waar jaarlijks een canon moet worden voldaan.

Koop ik van BKZ?

Wanneer er sprake is van een 1e uitgifte koopt u het erfpachtrecht van Garantie Regeling Zaanstad BV. BKZ blijft volledig eigenaar van de grond. Daarnaast sluit u zelf voor de bouw van de woning een aannemingsovereenkomst met de aannemer.

Bij een doorverkoop koopt u van de eigenaar van het erfpachtrecht.

Gaat het alleen om bestaande woningen?

Er worden op dit moment alleen bestaande BKZ woningen aangeboden. Doorverkoop van bestaande BKZ woningen vindt plaats via de huidige eigenaren. Informatie over nieuwbouw treft u aan op onze site. Voor particuliere doorverkoop verwijzen wij u naar de verkopend makelaar en verkoopsites als Funda.

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

Moet ik inwoner van Zaanstad zijn?

Nee.

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

Nee.

Wie komt in aanmerking voor dit BKZ Erfpacht (nhg) model?

De woning mag door iedereen worden gekocht.

Deze variant kent geen toewijzingscriteria en ook wordt er niet getoetst op inkomen en/of vermogen.

Gaat het alleen om woningen in Zaanstad?

Ja.

Regeling

Hoe zit de BKZ-regeling in elkaar?

U koopt een huis en betaalt daarvoor bij de koop de koopsom voor het erfpachtrecht ("opstal"). Daarnaast betaalt u een jaarcanon voor het gebruik van de grond. Deze mag in termijnen worden voldaan. U kunt ook een verzoek indienen om de erfpacht af te kopen. U ontvangt dan van BKZ een aanbieding. De eerste 10 jaar na 1e uitgifte is er sprake van een canon kwijtschelding.

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. Dit is 100% van het Erfpachtrecht.

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

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

Nee, niet bij dit model.

Ben ik verplicht om ieder jaar inzage te geven in mijn inkomen en vermogen?

Nee.

Waarom is er gekozen voor erfpacht?

Er is gekozen voor erfpacht, zodat de koper niet de grond onder de woning hoeft te betalen. Voor het gebruik van de grond betaalt u wel een canon.

Kan ik de grond wel inrichten zoals ik wil?

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

Heb ik 'inspraak'? Kan ik iets veranderen aan het huis?

Bijvoorbeeld een andere keuken, dakkapel enz.?

Ja, een bewoner mag de woning veranderen of verbouwen. De woning mag echter niet gesloopt worden en het bouwvolume mag niet wijzigen. De woning mag echter alleen als woning worden gebruikt. De waarde van verbeteringen komt 100% aan u toe.

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

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

Wat moet ik doen als ik ga samenwonen?

Als u gaat samenwonen of wanneer er iemand anders op uw adres wordt ingeschreven dan hoeft u dit in deze variant niet door te geven aan BKZ.

Is Betaalbare Koopwoningen Zaanstad deels eigenaar van mijn woning?

U bent zelf eigenaar van de woning. Echter, BKZ is eigenaar van de grond.

Wat is de marktwaarde van de woning?

De term marktwaarde wordt voor verschillende begrippen gebruikt. Zo is er sprake van een marktwaarde wanneer de woning in vol eigendom is verkregen, maar ook een marktwaarde voor het erfpachtrecht. Deze laatste is van toepassing op het model BKZ Erfpacht. Bij verkoop bepaalt u de waarde waarvoor u het erfpachtrecht wilt verkopen.

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

Dan is het de verwachting dat de waarde van het erfpachtrecht gelijk blijft.

Wat gebeurt er als de marktwaarde daalt?

Dan is het de verwachting dat de waarde van het erfpachtrecht daalt. Bij verkoop kan er dan een restschuld ontstaan.

Wat gebeurt er als de marktwaarde stijgt?

Dan is het de verwachting dat de waarde van het erfpachtrecht stijgt. De waarde stijging is geheel voor de erfpachter.

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

Uw woning staat op erfpacht. Strikt juridisch gesproken krijgt u het genot van de woning. 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 de woning.

Canon

Is de canon inkomensafhankelijk?

Nee. Voor de BKZ erfpachtvariant heeft het inkomen geen invloed op de aan BKZ te betalen canon.

Verandert de canon als er iemand bij mij komt wonen?

Nee. De canon blijft gelijk.

Hoe betaal ik de jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon?

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

Is mijn canon fiscaal aftrekbaar?

Indien er sprake is van een eigen woning dan is op dit moment de erfpachtcanon 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.

Een vaste canon voor 25 jaar of een geïndexeerde canon?

De grondwaarde als grondslag voor de canon en het canonpercentage staan vast voor een periode van 25 jaar. Daarna worden deze herzien zoals omschreven in de akte. Hierdoor kan het zijn dat in jaar 26 de canon flink omhoog gaat. Om mensen geleidelijk aan de verhoging te laten wennen, verplicht NHG een (jaarlijks) geïndexeerde canon bij nieuwe financieringen. Voor bestaande financieringen is dit niet verplicht, maar kan er wel gekozen worden voor een geïndexeerde canon. Als er voor een woning eenmaal gekozen is voor een geïndexeerde canon, is het teruggaan/overstappen naar een vaste canon niet meer mogelijk.

Wat betaal ik aan canon?

- Situatie 1 vaste canon voor 25 jaar:
U betaalt jaarlijks de canon zoals vastgelegd in uw akte.
- Situatie 2 een geïndexeerde canon*:
U betaalt vanaf het moment van de keuze (dat kan in jaar 11 zijn maar ook een later jaar) jaarlijks een geïndexeerde canon). Uw canon wordt vanaf ingangsdatum canonbetaling (jaar 11) ieder jaar verhoogd met een percentage dat wordt afgeleid van de index waarmee ook de prijzen van consumentenproducten stijgen. De canon wordt vanaf jaar 1 of 11*) geïndexeerd met het voorafgaande 10 jaar gemiddelde van de CPI index alle huishoudens.

In beiden gevallen wordt de eerste 10 jaar na eerste uitgifte de canon kwijtgescholden.

Wanneer wordt de canon herzien?

- Situatie 1 vaste canon voor 25 jaar:
De grondwaarde als grondslag voor de canon en het canonpercentage staan vast voor een periode van 25 jaar. Daarna worden deze herzien voor een nieuwe periode zoals omschreven in de akte.
- Situatie 2 een geïndexeerde canon*:
De canon wordt jaarlijks geïndexeerd vanaf jaar 1 of 11*) op basis van het voorafgaande 10 jaar gemiddelde van de CPI index alle huishoudens. De canon wordt hiermee jaarlijks herzien in plaats van 1 keer in de 25 jaar, wat leidt tot een geleidelijke stijging.

*) Voor de projecten uitgegeven voor 2024 wordt de indexatie berekend vanaf jaar 11, voor projecten uitgegeven vanaf 2024 start de berekening van de indexatie in jaar 1.

Wanneer wordt de grondwaarde als grondslag voor de canon herzien?

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

Afkoop Erfpacht

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.

Kan ik de erfpacht afkopen?

Ja de erfpacht kan altijd worden afgekocht. Voor de actuele hoogte van de afkoopsom kunt u contact opnemen met BKZ via info@betaalbarekoopwoningen.nl. Na uw aanvraag zal BKZ u een aanbod doen. Indien u de erfpacht wilt afkopen, stelt BKZ een overeenkomst op die door BKZ en door u wordt ondertekend. Deze zenden wij dan aan de notaris. De afkoop van de erfpacht dient namelijk via de notaris te verlopen. De kosten verschuldigd inzake de koop en levering zijn voor rekening van de erfpachter.

Mijn woning is uitgegeven korter dan 10 jaar geleden, hoe werkt de afkoop in jaar 10 of eerder dan?

Een half jaar voordat de 10- jaarstermijn na de 1e uitgifte in erfpacht afloopt, krijgt u een aanbieding van BKZ om de erfpacht eenmalig af te kopen tegen de voorwaarden zoals in uw akte tot levering omschreven. Ook wanneer u al eerder dan na 10 jaar de erfpacht wilt afkopen, kan dit. Dit kan dan tegen hetzelfde bedrag als de eenmalige aanbieding bij verloop van de 10 jaar. Echter er vindt geen verrekening van de resterende canonperiode tot en met jaar 10 plaats.

Indien u geen gebruik maakt van deze eenmalige aanbieding, kunt u op een later moment alsnog de erfpacht afkopen. Voor de bepaling van de koopsom geldt dan het beleid dat hiervoor staat omschreven in uw akte, danwel indien u hierover geen informatie aantreft in uw akte geldt de methodiek van het reguliere omzettingsbeleid voor erfpacht van de gemeente Zaanstad.

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

BKZ brengt geen kosten in rekening.

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

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?

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

Heb ik toestemming van BKZ nodig om de woning te verkopen?

Nee. BKZ controleert wel de concept akte.

Heeft BKZ een terugkooprecht?

Nee.

Hoe wordt de waarde van de woning bepaald?

Wanneer u de woning wilt doorverkopen, bepaalt u zelf met uw makelaar de waarde van de woning.

Ik heb een koper. Wat moet ik nu doen?

Als er een potentiële gegadigde is, dan hoeft deze geen gegevens aan te leveren bij BKZ.

U kunt met de koper een overeenkomst tekenen.

BKZ ontvangt dan later van de notaris de concept akte, welke BKZ controleert en dan goedkeurt.

Na het tekenen van de verkoopakte ontvangt BKZ van de notaris een kopie van deze akte.

Wat gebeurt er bij overlijden van een eigenaar?

Bij overlijden van een bewoner blijft BKZ eigenaar van de grond.

Wanneer er meerdere eigenaren zijn, kan de nog in leven zijnde eigenaar gewoon in de woning blijven wonen. Ook kan door de nog in leven zijnde eigenaar dan wel de erven worden besloten om de woning te verkopen. Dan gelden de hiervoor genoemde doorverkoop adviezen.

Voor verdere informatie over het BKZ Erfpacht model verwijzen wij u naar de informatie die te vinden is op onze website www.betalbarekoopwoningen.nl.