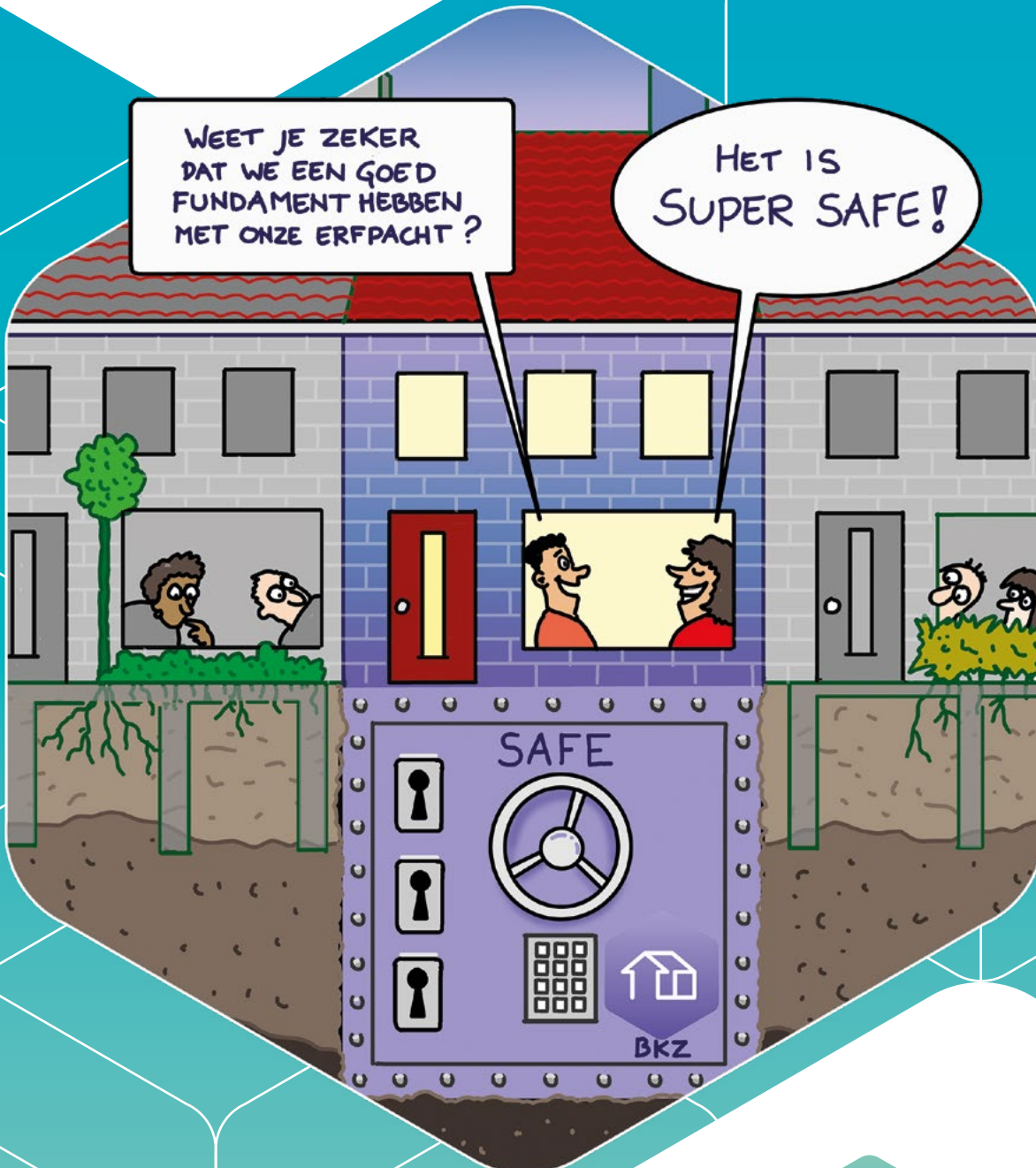


BKZ

Jaarrapportage 2024

Duurzaam
Doorgaan



betaalbare
koopwoningen
zaanstad



Voorwoord

Al twintig jaar is BKZ een volkshuisvestelijk instrument van de gemeente Zaanstad dat zijn waarde heeft bewezen. BKZ is als aparte BV altijd flexibel, zodat het instrument aanpasbaar is aan veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Op dit moment ligt de focus op starterswoningen voor mensen met een laag middeninkomen en op de Zaanse funderingsproblematiek in combinatie met verduurzaming.

Duurzaam doorgaan is het motto van deze jaarrapportage. Dat doet BKZ bijvoorbeeld met het model BKZ Starterswoning. In 2024 zijn de eerste tien woningen in dit model opgeleverd. In deze jaarrapportage staan interviews met twee mensen die hiermee hun eerste stap hebben gezet op de Zaanse woningmarkt. BKZ gaat hiermee door. In 2025 start de bouw van BKZ Starterswoningen in de nieuwbouwwijk Kreekrijk in Assendelft. Dit zal ook zorgen voor doorstroming op de huurmarkt, want mensen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang.

Met duurzaam funderingsherstel gaat de gemeente door dankzij de combinatie van het Volkshuisvestingsfonds en het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad van BKZ. Er is nog wel flinke energie nodig om particuliere woningeigenaren te laten aanhaken. De gemeente is hiermee bezig, zoals u kunt lezen in een van de interviews in deze jaarrapportage. BKZ gaat intussen door met voorbeeldprojecten en modelwoningen waar mensen kunnen zien en beleven wat er mogelijk is. Zodat ze duurzaam kunnen doorgaan in een gerenoveerde woning of in een nieuwbouwwoning.

BKZ gaat ook door, maar wel in een iets andere vorm. In 2024 heeft een herijking van de organisatiestructuur plaatsgevonden. De gemeente heeft besloten om BKZ om te zetten van een projectorganisatie naar een



structurele organisatie. Op die manier wil de gemeente de BKZ-instrumenten en de kennis blijven borgen. Een van de veranderingen die daarmee te maken hebben, is mijn afscheid als statutair directeur van BKZ. Na bijna vijftien jaar maak ik plaats voor een nieuwe directie die leiding gaat geven aan de vernieuwde organisatie. Ik kijk met trots terug op een prachtige tijd bij BKZ, met een geweldig team en een grote flexibele schil van experts op allerlei gebied. Ik heb er alle vertrouwen in dat Zaanstad met BKZ duurzaam kan doorgaan.

Nel Hazendonk

Directeur BKZ Holding BV



BKZ kiest elk jaar een bijzondere plek voor de portretten in de jaarrapportage. Dit keer is dat het Czaar Peterhuisje, in het hart van Zaandam. Een van de oudste houten huizen van Nederland, waar de Russische tsaar Peter de Grote in 1697 logeerde. Het huisje is gemaakt van oud scheepshout: een mooi voorbeeld van duurzaamheid en circulariteit. Bij de restauratie in 2013 is ook de fundering vernieuwd.

Inhoud

BKZ in Zaanstad	4
BKZ-modellen	5
Interview Priscilla	8
BKZ Starterswoning	9
Interview Joey	10
Funderingsherstel en verduurzaming	11
Interview Anish Radhoe	13
Organisatie en communicatie	14
Interview Frank Gjaltema	16
Governance	17
Interview Arnold Pureveen	19
Financiële rapportage 2024	20



BKZ in Zaanstad



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

ASSENDELFT

WORMERVEER

WESTZAAN

ZAANDAM

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

BKZ-modellen

BKZ is als een zelfstandige BV actief in de gemeente Zaanstad. BKZ ondersteunt volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen die de markt niet oppakt. BKZ heeft geen winstoogmerk. 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 voor de bewoners 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 2024 heeft BKZ in totaal 254 contracten in portefeuille. 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.

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 aanbieding voor afkoop van de erfpacht. In 2024 hebben geen bewoners gebruikgemaakt van deze aanbieding. Er resteren nog circa 20 eenmalige aanbiedingen tot eind 2027.

NHG voor Erfpachtmodel

De voorwaarden voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn in 2022 aangepast. NHG wil de erfpachtregels schokbestendiger maken zodat woningeigenaren geen te grote verhoging van hun erfpachtcanon krijgen. We hebben het model BKZ Erfpacht aangepast om aan die nieuwe eisen te voldoen. In 2024 is die NHG-erkenning toegekend. Dit biedt toekomstige kopers die gebruikmaken van het model BKZ Erfpacht en hun hypotheekverstrekkers nog meer zekerheid dat ze geen onredelijk risico lopen. Voor bestaande deelnemers in dit model verandert er niets.

DFZ-model

Het model voor Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ) van BKZ is aangepast voor toepassing bij woningen die vallen onder financiering vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF).

BKNL

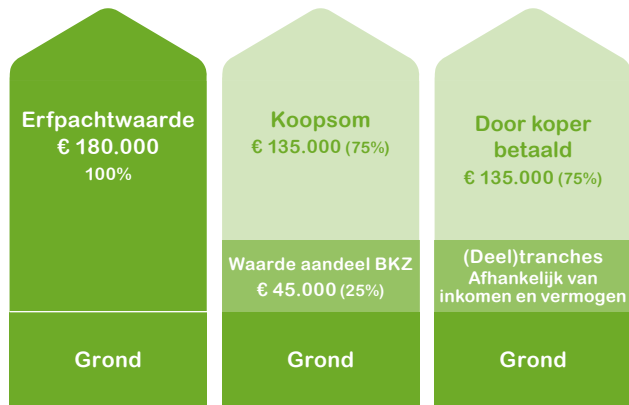
BKZ heeft vooronderzoek gedaan naar de oprichting van Betaalbare Koopwoningen Nederland (BKNL). BKNL zou via licentie het model BKZ Starterswoning toepasbaar maken in andere gemeentes. In 2024 heeft de gemeente Zaanstad besloten om voorlopig het licentie-concept en de test in drie pilot-gemeentes niet verder uit te werken. De focus van BKZ is de komende jaren nodig op de grote opgave in Zaanstad voor het funderingsherstel en de realisatie van BKZ Starterswoningen.

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. Daarnaast betalen ze een inkomensafhankelijke erfpachtcanon.



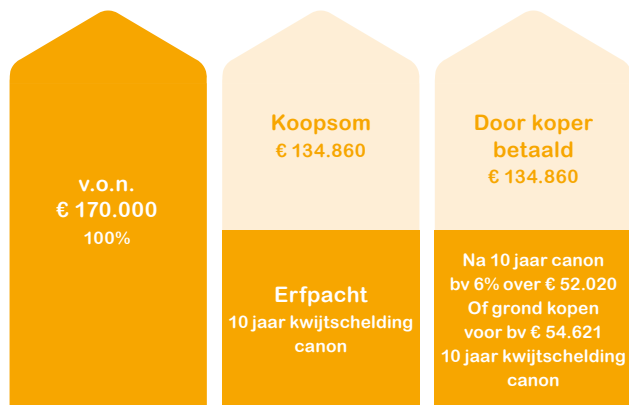
Tussenstand: Tussen 2005 en 2012 zijn in totaal 306 contracten afgesloten. Daarvan zijn er nu nog 121 woningen in portefeuille. In 2024 zijn 13 woningen met de bijbehorende grond helemaal afbetaald. Deze woningen zijn dus uit de portefeuille van BKZ.

BKZ Erfpacht (vanaf 2010)

Doel: Woningzoekenden 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.



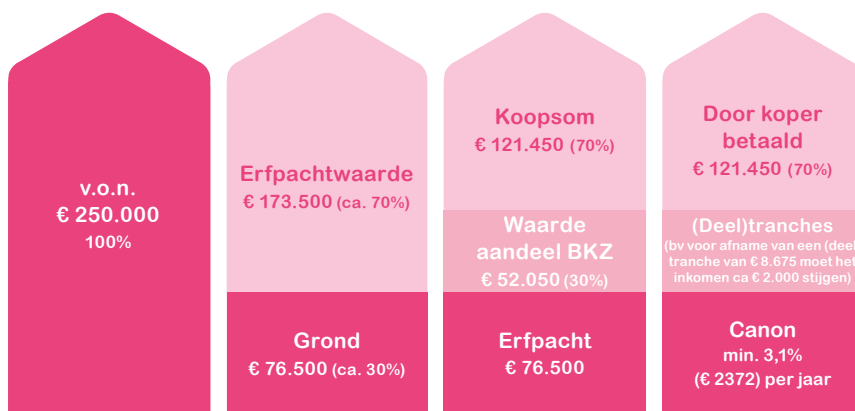
Tussenstand: Vanaf de start in 2010 zijn er 184 woningen in dit model verkocht. De erfpachtcanon-betalingen zijn vanaf 2021 ingegaan. In 2024 hebben 2 eigenaren de grond gekocht. Eind 2024 zijn er nog 94 woningen met dit model in portefeuille.

BKZ Instap (vanaf 2012)

Doel: Met de Zaanse Afzetgarantieregeling konden projectontwikkelaars rekenen op gegarandeerde afname van 40 procent 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 gekregen afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

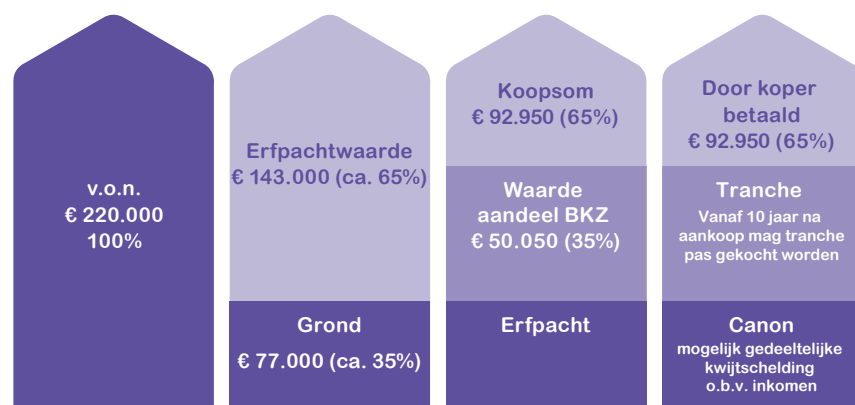
Tussenstand: BKZ heeft 105 woningen ingekocht vanuit de garantieregeling. Er werden 92 woningen verkocht via BKZ Instap. De overige woningen zijn vrij op naam verkocht of via het model BKZ Erfpacht. Eind 2024 heeft BKZ nog 29 woningen in het model BKZ Instap. Er is er dat jaar 1 verkocht.

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 40.700 en 67.500 (prijspeil 2025). Deze inkomens worden jaarlijks geïndexeerd. Voorrang voor deelname voor aangewezen doelgroepen.

Vorm: De koper verwerft maximaal 65% van de opstal, de rest blijft in bezit van BKZ. Op grond van het inkomen van de eigenaar-bewoner wordt mogelijk



een deel van de erfpachtcanon kwijtgescholden. Daarnaast verkrijgt BKZ een waarde-aandeel in het erfpachtrecht (de stenen) van 35%.

Tussenstand: In 2024 zijn de eerste 10 woningen volgens dit model opgeleverd.

BKZ: 'We kunnen ons nog goed herinneren dat Priscilla het bouwterrein op kwam bij onze open dag. Hoe mooi is het dat zij ook echt een van de bewoners is geworden van de eerste tien BKZ Starterswoningen. Priscilla kan vol enthousiasme over 'haar trots' vertellen. Over haar prachtig ingerichte eerste echte eigen woning op het Oostzijderpark. Een duurzame koopwoning in dit mooie nieuwbouwproject vlak bij het centrum van Zaanstad. Haar feedback heeft ons enorm geholpen en bijgedragen aan de optimalisatie van het model BKZ Starterswoning.'

Priscilla (28) is de trotse eigenaar van een nieuwbouwwoning in Oostzijderpark. Na drie jaar in een sociale huurwoning in Peldersveld kocht ze een BKZ Starterswoning. En twee jaar later kon ze verhuizen. 'Het is écht thuiskomen!'

'Ik werk als verpleegkundige in het Zaan Medisch Centrum. Dat is hiertegenover, dus in vijf minuutjes ben ik op mijn werk. Met deze woning ben ik er echt op vooruit gegaan. Het is groter dan wat ik had en heeft een enorm terras. Ik ben blij dat ik voor deze woning ben ingeloot, het was mijn eerste voorkeur.'

Halve huurwoning

'De afgelopen vijf jaar woonde ik in Peldersveld. In een groot en hoog flatgebouw met koopwoningen en huurwoningen. Woningcorporatie Parteon had daar ook halve woningen gemaakt. Omdat ik in de zorg werk, kreeg ik daarvoor voorrang. Dat was mijn eerste zelfstandige woning en ik heb er met veel plezier gewoond. Maar in een huurwoning kun je niet alles helemaal naar je eigen smaak inrichten.'

Al van BKZ gehoord

'Ik kende BKZ al een beetje. Ik ben opgegroeid in Assendelft en toen ik twaalf was kocht mijn moeder daar een BKZ-woning. Hoe het precies werkte, wist ik toen natuurlijk niet. Toen ik een bericht zag over nieuwe BKZ-woningen in Oostzijderpark heb ik me aangemeld voor meer informatie.'

Ingeschreven

'In de zomer van 2022 was er een informatiebijeenkomst op de bouwplaats. Het leek toen dat ik niet in aanmerking kwam omdat de inkomensgrenzen en de grenzen voor spaargeld heel laag waren. Toch heb ik me ingeschreven en een tijdje later kreeg ik bericht dat de gemeente die grenzen had aangepast. Pluspunten waren dat ik een sociale



'Ik heb het helemaal zelf voor elkaar gekregen!'

huurwoning achterliet en al mijn hele leven in Zaanstad woon.'

Ingeloot

'Ik werd ingeloot voor de woning van mijn eerste voorkeur. Omdat ik er zo vroeg bij was, heb ik de bouw vanaf het begin kunnen volgen. Ik ging regelmatig kijken en heb heel veel foto's gemaakt. Het lijkt lang, twee jaar, maar eigenlijk is het ook weer omgevlogen.'

Inkomenstoets

'Een BKZ-woning kopen heeft wel wat specifieke haken en ogen. Mijn maandlasten bestaan uit de hypotheek, de VvE-bijdrage en erfpacht. Elk jaar is er een inkomenstoets en daarop wordt het bedrag voor de erfpacht aangepast. Voor die toets moet je wel wat gegevens bij elkaar zoeken. Mijn inkomen is gestegen, dus ik moet ook iets meer erfpacht betalen.'

Binnen

'Ik ben enorm blij dat ik mede door BKZ mijn eigen woning heb kunnen kopen. Als je koopt, ben je binnen op de woningmarkt. Daarna heb je grotere kansen om in de toekomst iets anders te kopen. Maar ik denk niet dat ik deze woning snel weg zal doen. Dit is van mij, ik heb het helemaal zelf voor elkaar gekregen.'

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 het model BKZ Starterswoning.

BKZ Starterswoning is een maatschappelijk erfpachtmodel. De grond onder de woning wordt eigendom van Starterswoningen Zaanstad BV, 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 ten minste kostenneutraal terwijl het enorme maatschappelijke meerwaarde biedt.



Projecten en mogelijke aantallen BKZ Starterswoningen

Project	Aantal	Projectontwikkelaar
Oostzijderpark	10	Oostzijderpark BV
Kreekrijk I	14	OCK
Kreekrijk II	30	Van der Gragt
Houthavenkade	65	Porten Development Ten Brinke
Overhoeken	36	AM
Zaankwartier	70	Waterland Real Estate
Kleurenbuurt	30	ZVH
Overtuinen	26	HSB ontwikkeling

NB: Oostzijderpark is afgerond; rest is in ontwikkeling.



BKZ starterswoning

Doelgroepenverordening

In de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad zijn parameters opgenomen voor inkomensgrenzen en oppervlakten voor sociale koopwoningen. Deze doelgroepenverordening is in 2023 aangepast. Vanwege de betaalbaarheid is er meer differentiatie aangebracht in de inkomensgroepen en de oppervlakte van sociale koopwoningen. Er zijn vanaf 2023 vijf categorieën woningoppervlaktes gekoppeld aan inkomenseisen. Er zijn bijvoorbeeld ook iets kleinere woningen met meer kansen voor de lagere middeninkomens. Tot deze inkomensgroep behoren vaak de voor de regio cruciale beroepsgroepen zoals onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten.

Vanaf 1 januari 2024 is de doelgroepenverordening opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. Een aantal toewijzingscriteria worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. In 2024 zijn de inkomensgrenzen uit de doelgroepenverordening geïndexeerd.

Zie voor de laatste versie van de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad:

 [Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019](#)

Projecten met BKZ Starterswoningen

Gemeente Zaanstad kan in bestemmingsplannen vastleggen dat er bij nieuwbouwprojecten een minimum percentage sociale koopwoningen moet komen. De gemeente benadert projectontwikkelaars om BKZ-woningen op te nemen in hun woningprogramma. In het overzicht staan de mogelijke aantallen BKZ Starterswoningen.

BKZ: 'Joey is een prachtig voorbeeld van een succesverhaal. Als een van de eerste bewoners van een BKZ Starterswoning is hij een echte pionier. Mooi dat hij zijn enthousiaste reis naar zijn eerste echte eigen koopwoning wil delen als inspiratie voor andere bewoners van sociale huurwoningen. Inmiddels is hij gesetteld in zijn prachtige nieuwbouwwoning op het Oostzijderpark. Als hij over zijn woning vertelt, zie je hem stralen. Door zijn ervaringen met BKZ te delen, heeft Joey een mooie bijdrage geleverd aan verbeteringen van onze processen. Zo kunnen wij potentiële starters in de toekomst nog beter faciliteren.'

Woonstarter Joey (32) verhuisde eind 2024 naar een BKZ Starterswoning in Oostzijderpark. De huur van zijn sociale huurwoning in Assendelft had hij al twee jaar eerder opgezegd. Om dubbele lasten te voorkomen tijdens de bouwperiode, woonde hij weer tijdelijk bij zijn ouders. 'Dat ik deze woning kon kopen, is echt mazzel.'

'Het is fijn om weer in de stad te wonen, met alles dichtbij. Ik ben geboren in de Rosmolenbuurt en opgegroeid in het Kalf in Zaandam Noord. Ik werk bij de helpdesk van een Zaans bedrijf dat onder andere automatische slagbomen maakt. Met mijn inkomen zit ik overal tussenin. Ik verdien te veel voor een sociale huurwoning en als ik in de vrije sector zou huren hou ik vrijwel niks meer over. In je eentje een woning kopen is echt niet te doen. Maar met BKZ Starterswoning is het dus wel gelukt.'

Toch proberen

'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. Ik was best laat en de woningen waren eigenlijk al weg. Maar een kandidaat viel af en toen kreeg ik deze woning aangeboden. Echt mazzel.'

Mijn eigen keuken

'Ik kreeg in oktober de sleutel van mijn begane grondwoning en in december ben ik verhuisd. Ik had nog wat tijd nodig om het in te richten. De keuken heb ik er zelf ingezet, met hulp van mijn familie. Misschien duurde dat wel langer, maar het is nu echt helemaal mijn eigen keuken. Na de twee jaar bij mijn ouders was het in het begin wel vreemd



'Met mijn inkomen zit ik overal tussenin'

om weer alleen te wonen. Maar ik heb mijn draai gevonden. Het voelt hier heel goed, echt als thuis.'

Goed geïsoleerd

'De nieuwbouwwoning is goed geïsoleerd. Wat betreft de temperatuur speelde dat nog niet zozeer. De winter was niet zo koud en de zomer is nog niet begonnen. Ik merk wel dat de geluidsisolatie heel goed is. Ik zit vlakbij de brandweer en heb echt nog nooit een sirene gehoord.'

Echt van jou

'Op zich merk je niet zoveel verschil tussen huren en kopen. Het is meer het idee: je hebt iets wat echt van jou is. Qua administratie is er wel een verschil. Vroeger werd de huur eens per maand afgeschreven. Nu moet ik op verschillende momenten van de maand de hypotheek, de VvE-bijdrage en de erfpacht betalen. Dat was wel wennen, maar dat overzicht heb ik nu.'

Penningmeester

'We hebben met de tien BKZ-woningen een eigen Vereniging van Eigenaren. Voor ons allemaal is dat nieuw. Ik zit in het bestuur als penningmeester. De VvE-beheerder die BKZ voor ons heeft gevonden, geeft ons goede adviezen hoe we iets moeten aanpakken.'

Altijd starters op zoek

'Hoe lang ik hier blijf wonen, weet ik niet. Het hangt er vanaf hoe mijn leven loopt. Als ik een vrouw en kinderen krijg, past dat hier niet meer. Het is nu een beetje een mannenhok, met de computer in de slaapkamer. Als ik er over vijf jaar uitga, wordt de woning weer verkocht aan iemand van doelgroep die aan de voorwaarden voldoet. Ik verwacht daarbij niet echt problemen. Er zijn altijd wel starters op zoek, daar ga ik wel vanuit.'

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.

Bij het project 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 het comfort van de woning, terwijl de energielasten dalen. Daarnaast leidt de investering in de woning tot een hogere marktwaarde.

De gemeente Zaanstad is verantwoordelijk voor het vinden van particuliere woningeigenaren die voor het VHF-DFZ-model in aanmerking komen. De aanlevering van woningen aan BKZ blijft nog achter bij de prognose. BKZ heeft in 2024 van de gemeente een extra opdracht gekregen om de communicatie met de doelgroep te ondersteunen. BKZ realiseert voorbeeldprojecten. Daar kunnen particuliere woningeigenaren uit de directe omgeving zien en beleven wat de ruimtelijke, visuele en technische effecten zijn bij sloop-nieuwbouw of bij renovatie.

Voorbeeldprojecten

Eendrachtstraat

Sinds eind 2021 is BKZ eigenaar van vier leegstaande woningen in de Eendrachtstraat. De twee-onder-een-kapwoningen zijn voormalige huurwoningen van Parteon.

Sloop-nieuwbouw: Twee woningen zijn in 2023 gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een energielabel A+++ . De woningen zijn eind 2023 opgeleverd. Een van de nieuwe woningen is tot midden 2025 in gebruik als modelwoning en funderingsloket van de gemeente. Daarna wordt die woning verkocht. De andere nieuwe woning is in 2024 via een makelaar verkocht aan een particuliere koper.

 [Bekijk hier de reportage Eendrachtstraat van oud naar nieuw.](#)

Renovatie: De twee andere BKZ-woningen in de Eendrachtstraat zijn in 2022 geschikt gemaakt als wisselwoning voor woningeigenaren die tijdelijk hun huis uit moeten bij funderingsherstel. Inmiddels is de staat van deze woningen te slecht om nog als wisselwoning te gebruiken.





2023 vs 2025 Schetsontwerp pilot Molenstraat gedeeltelijke binnenstedelijke sloop/nieuwbouw

Deze BKZ-woningen zijn elk afzonderlijk onderdeel van een twee-onder-een-kap-geheel. BKZ kiest voor een tweefasenaanpak. Bij een BKZ-woning vindt gezamenlijk met de particuliere eigenaar van de belendende woning funderingsherstel plaats. Daarna wordt de BKZ-woning verduurzaamd en verkocht. Voor de andere BKZ-woning zijn we nog op zoek naar een maatwerkoplossing.

Molenstraat

BKZ is eigenaar van vier van de zes woningen in een bouwblok aan de Molenstraat. Twee woningen zijn in de periode 2017-2019 aangekocht, de twee andere zijn in 2022 en 2024 aangekocht. De overige twee woningen in dit bouwblok zijn eigendom van particuliere eigenaren.

In 2025 vindt er funderingsherstel en renovatie plaats bij de twee particuliere woningen in dit bouwblok. Zij kunnen gebruikmaken van een wisselwoning van BKZ. In 2026 wil BKZ de overige vier woningen slopen en vervangen door nieuwbouw.

De gemeente heeft dit bouwblok van zes woningen in 2024 aangeboden voor mogelijke toepassing van het VHF-DFZ-model. Dit is volgens het afgesproken proces door BKZ geweigerd, gezien de negatieve business-case op blokniveau. De gemeente kijkt nu naar een maatwerkmogelijkheid. Op 27 februari 2025 heeft de gemeente besloten om de middelen voor de funderingsprojecten in de Eendrachtstraat en de Molenstraat te verevenen.



Funderingsherstel en verduurzaming gaan goed samen. Gemeente Zaanstad wil 200 particuliere eigenaren overtuigen van de mogelijkheden dankzij het Volkshuisvestingsfonds en BKZ-model voor duurzaam funderingsherstel. Anish Radhoe zet alles op alles om bewoners te informeren over de mogelijkheden.

‘Met behulp van het Volkshuisvestingsfonds kunnen we vanuit de gemeente het gecombineerde vraagstuk rondom funderingsherstel en verduurzaming onder bepaalde voorwaarden subsidiëren. Dat is een stukje van de oplossing. BKZ kan vervolgens helpen om de verduurzaming financieel rond te krijgen. Woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk. Met onze hulp kan er vaak veel meer dan ze zelf denken. Maar dan moeten mensen die mogelijkheid wel kennen.’

Ambassadeurs

‘De afgelopen jaren hebben gemeente en BKZ de basis gelegd. We gaan nu met hernieuwde energie aan de slag om het communicatieproces te verbeteren en versterken. Ik ben in september 2024 begonnen bij de gemeente Zaanstad en bekijk het aanbod door een marketingbril. Na een inwerkperiode heb ik het proces geanalyseerd om te ontdekken waarop mensen vastlopen. We gaan de informatiestroom opknippen en de communicatie richting bewoners verbeteren. Om de bal aan het rollen te krijgen, leggen we de focus per wijk. We sluiten aan bij maatschappelijke organisaties die daar ook actief zijn. En we gaan op zoek naar sleutelfiguren. Als het goed is, gaat het rondzingen in de straat. Buurtbewoners die de stap al hebben gezet zijn eigenlijk de beste ambassadeurs.’

Vertaalslag

‘Er is een vertaalslag nodig om de regeling voor woningeigenaren begrijpelijk te maken. Dat vraagt om meerdere contactmomenten, waarbij je stap voor stap een relatie opbouwt zodat het vertrouwen groeit. Eigenaren van een woning met een funderingsprobleem krijgen eerst een brief met informatie. Als ze daar niet op reageren, gaan we bij ze langs. We nodigen ze uit voor een gesprek bij het funderingsloket in een modelwoning van BKZ. Dan leggen we stap voor stap uit wat er aan de hand is met de fundering, hoe het Volkshuisvestingsfonds kan bijdragen en wat er mogelijk is op het gebied van verduurzaming. Bewoners moeten de urgentie en de mogelijkheden voor een oplossing vaak even laten indalen. Als ze bij een vervolgesprek met veel vragen komen, is dat een goed teken. Dan hebben ze er dus over nagedacht.’



‘BKZ biedt de sleutel om beter te kunnen wonen’

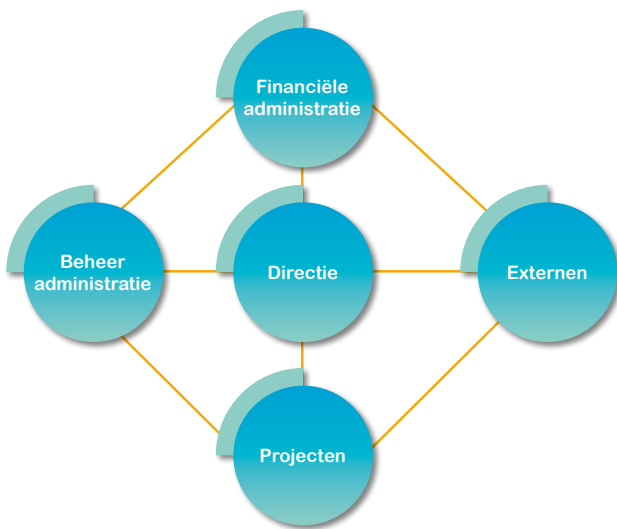
Behapbaar

‘We maken de informatie ook visueler. Bij de gesprekken laat ik een echte aangetaste funderingspaal zien. Per woning maken we ook een map waarin informatie komt over de verzakkingen, de technische verbeteringen en de financiering. Die informatie delen we stapsgewijs, want als je alles in één keer presenteert is het niet behapbaar. Mensen hebben vaak ook andere zaken aan hun hoofd en voelen zich overrompeld. Na het duiden van het funderingsprobleem bespreken we ook de woonwensen. Er is vaak veel meer mogelijk dan mensen denken. Soms is renovatie een goede manier om te verduurzamen, maar in veel gevallen is sloop-nieuwbouw ook een optie. Mensen blijven dan in hun vertrouwde buurt in een gloednieuwe woning, die bijvoorbeeld voor ouderen ook beter toegankelijk is.’

Erfpacht

‘Een belangrijk kenmerk van het BKZ-model is de erfpacht. We merken dat mensen dat eng vinden, ze hebben het gevoel dat ze het eigenaarschap verliezen. Maar het is juist een superoplossing om mensen de kans te geven hun huis te laten behouden. Het BKZ-model geeft mensen een middel om beter te kunnen wonen.’

Organisatie en communicatie



- Femke Brendel - projectbegeleider, aanspreekpunt DFZ-model, communicatie, ICT en website
- Marjorie Kieft - beheeradministratie en projectbegeleider, ICT en website
- Tirza van Ollefen-Weijer - financiële administratie, jaarrekening
- Brigitte Sierat - beheeradministratie en projectbegeleider, BKZ Starterswoning, Startkoop Amstelveen
- Silvia de Vries - beheeradministratie en projectbegeleider, BKZ Starterswoning, secretaris RvC, beheer woningen

Team

BKZ werkt met een hecht team dat alle nodige werkzaamheden uitvoert. De BKZ-organisatie is gestaag meegegroeid met de toename van de werkzaamheden. Medewerkers hebben specifieke kennis van BKZ-modellen en krijgen steeds meer verantwoordelijkheden bij nieuwe projecten.

Het team bestond in 2024 uit 6 parttime medewerkers (circa 4,5 fte) en een directeur. We houden oog voor een goede balans van werkvoorraad en capaciteit en maken een zorgvuldige afweging tussen capaciteitsuitbreiding, outsourcing of insourcing. Vanwege vertraging van een aantal projecten is in 2024 de flexibele capaciteit iets afgebouwd.

In 2024 bestond het team uit:

- Nel Hazendonk - algemeen directeur
- Daniëlle Beier - financiële administratie, beheeradministratie en financieel projectbegeleider funderingen, BKZ Erfpacht

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

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. We hebben 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 onze bedrijfscontinuïteit. Hiermee blijft de continuïteit geborgd en kan de organisatie snel schakelen om te voldoen aan maatschappelijke opdrachten. Anderzijds doet de gemeente incidenteel een beroep op extra capaciteit van BKZ. Als er capaciteit is, kan BKZ daaraan voldoen en brengen we een zakelijke offerte uit.

Vaste leveranciers en samenwerkingspartners



Digitale werkomgeving

BKZ heeft een digitale werkomgeving die aansluit bij de werkwijze van de gemeente. Veiligheid, productiviteit, effectiviteit en het automatiseren van interne processen staan daarbij centraal.

BKZ heeft in 2024 een nieuwe online inschrijvingsmodule ingericht in verband met de toewijzing van BKZ Starterswoningen. Deze wordt in 2025 gebruikt bij de verkoop van woningen in Kreekrijk.

Online communicatie

De website www.betaalbarekoopwoningen.nl heeft een moderne visueel aantrekkelijke vormgeving en de gebruikersvriendelijkheid staat centraal. Er zijn uitgebreide FAQ's per model, makkelijk doorzoekbaar

per specifiek onderwerp en term. De website is in 2024 verder uitgebreid. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor een nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van projecten en producten van BKZ. Medewerkers van BKZ kunnen eventuele aanpassingen op de website zelf doorvoeren. In 2024 is gewerkt aan voorbereidingen voor een digitale enquête bij kopers van opleverde BKZ Starterswoningen.

BKZ is actief op sociale media zoals LinkedIn, Facebook en Instagram. De berichten op LinkedIn zijn vooral bestemd voor professionele stakeholders. Met Facebook en Instagram bereikt BKZ onder andere starters op de woningmarkt in de Zaanstreek voor BKZ Starterswoning.

BKZ-team

(v.l.n.r.) Marjorie Kieft, Nel Hazendonk, Brigitte Sierat, Silvia de Vries, Tirza van Ollefen-Weijer, Femke Brendel, Daniëlle Beier.



Makelaar Frank Gjaltema kent BKZ al jaren. Hij was betrokken bij de verkoop van woningen met de oudere BKZ-modellen. En deelde zijn praktijkervaring bij de ontwikkeling van het nieuwe model BKZ Starterswoning. ‘Echt een nieuw aanvullend model toegespitst op de huidige markt.’

‘BKZ-modellen zijn vrij ingewikkeld. Voor de kopers is het best lastig om alle consequenties te overzien. De eerste modellen waren indertijd echt baanbrekend. Maar er zitten ook lastige aspecten aan, met tranches en erfpachtcanon. Hoe goed het ook op papier staat, er is vaak extra uitleg nodig. Wij hebben als makelaar nu vooral te maken met mensen die hun BKZ-woning uit die begintijd willen verkopen. Zij kunnen dan rekenen op een hele mooie overwaarde.’

Stapje verder

‘BKZ Starterswoning is een verfijning van die oudere modellen. Ze zijn echt weer een stapje verder. Bij de ontwikkeling van dat model heeft BKZ veel partijen geraadpleegd. Mij vroegen ze om een reactie vanuit mijn feeling voor de woningmarkt. Het is goed dat BKZ Starterswoningen gefaseerd op de markt worden gebracht. De eerste tien woningen aan het Oostzijderspark zijn al verkocht. Komend jaar komen er 44 in Kreekrijk, de nieuwste wijk van Assendelft. Zo overlaad je de markt niet en kun je per plukje woningen de juiste doelgroep zoeken.’

Geen zorgen

‘Er zijn nu extra voorwaarden waardoor de woningen veel langer in het model blijven. De eerste tien jaar kan een eigenaar van een BKZ Starterswoning alleen doorverkopen aan iemand uit de doelgroep. En voor de volgende eigenaar geldt dan weer een periode van tien jaar. Dat is aantrekkelijk voor Zaanse woonstarters die het heel moeilijk hebben op de woningmarkt. Er zijn altijd weer nieuwe kopers voor dit product, daarover hoeven eigenaren van BKZ Starterswoningen zich geen zorgen te maken.’

Goede communicatie

‘De communicatie over BKZ Starterswoning is enorm veel beter dan bij de oudere modellen. Op de website staan alle vragen en antwoorden die je maar kunt bedenken. De korte animaties geven een goede eerste indruk. Iets ingewikkelds zo kort uitleggen is lastig. BKZ doet dat goed. In 2025 werk ik ook mee aan een webinar van BKZ waarin alle aspecten van BKZ Starterswoning aan bod komen.’



‘BKZ heeft echt iets toegevoegd aan de markt’

Geïnteresseerden kunnen live meedoen en vragen stellen. Het webinar is later ook online terug te kijken op het moment dat het geïnteresseerden zelf uitkomt.’

Een begrip

‘BKZ is al twintig jaar van betekenis voor Zaanstad. Destijds hielp het model om de woningbouw op gang te houden. Nu voegt het iets toe aan de woningmarkt in een bepaald segment. Het is goed dat de gemeente hiermee doorgaat. BKZ is een begrip in Zaanstad en geen eenmalige exercitie. Veel vraagtekens uit de begintijd zijn uitrope tekens geworden.’

Governance

Holdingsstructuur

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

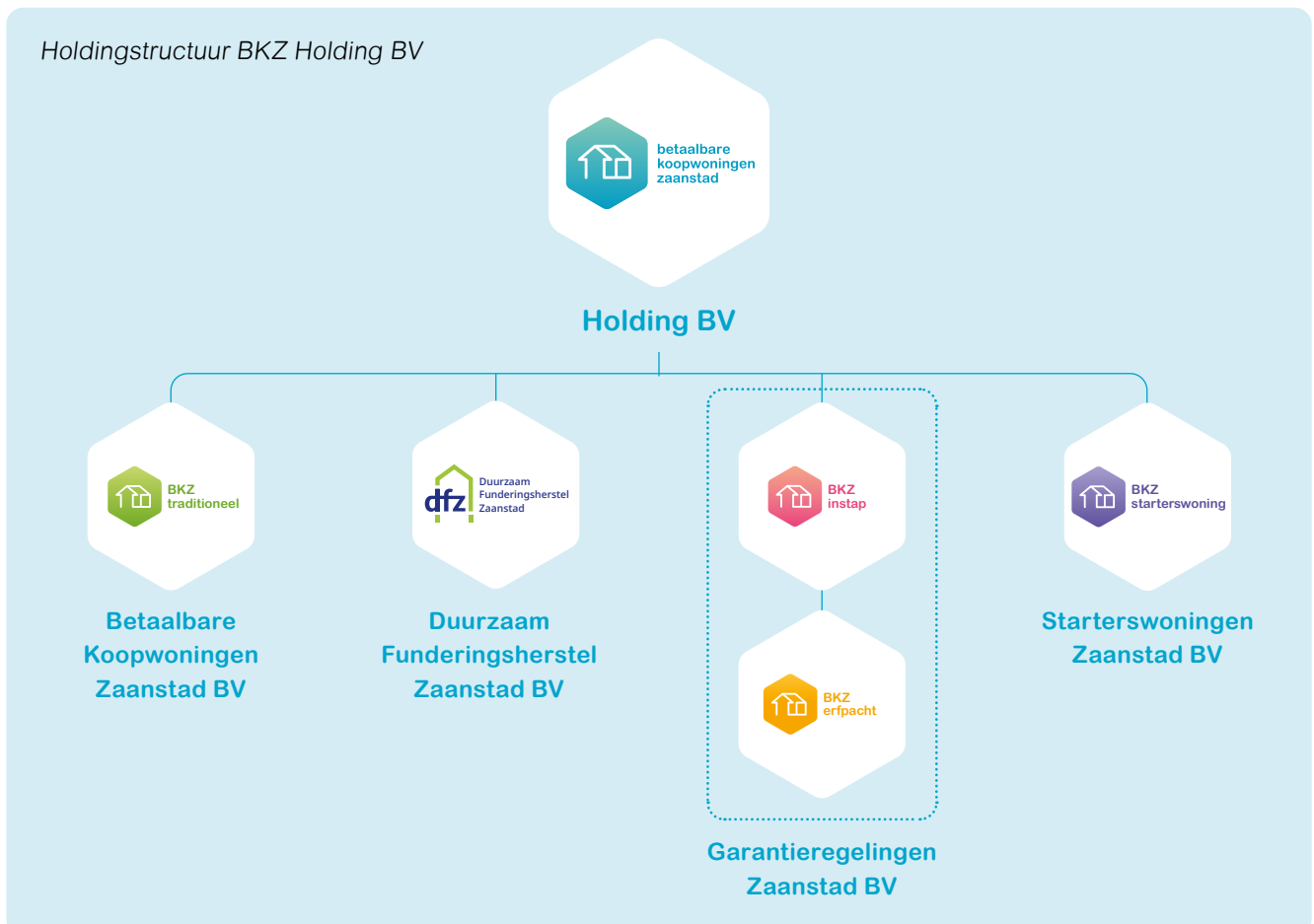
- BKZ BV (voor model BKZ Traditioneel)
- GRZ BV (voor model BKZ Erfpacht en BKZ Instap, opgericht voor aankoop van de woningen uit de Afzetgarantieregeling Zaanstad)
- Starterswoningen Zaanstad BV (voor model BKZ Starterswoning)
- DFZ BV (voor Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad)

Herijking BKZ-structuur

BKZ bestaat inmiddels twintig jaar en heeft haar bestaan voor de gemeente Zaanstad bewezen. De gemeente heeft in 2024 besloten om de organisatie om te zetten van een projectorganisatie naar een structurele organisatie. Op die manier wil de gemeente de BKZ-instrumenten en de kennis blijven borgen.

In 2024 heeft Andersson Elffers Felix (AEF) een onderzoek gedaan naar herijking van BKZ als bestendige verbinding van gemeente Zaanstad. In vervolg op dat onderzoek is ook een advies uitgebracht over de gewenste (top)structuur. Deze onderzoeken hebben geleid tot een aantal keuzes rond de gewenste toekomstige organisatorische en bestuurlijke inrichting van BKZ. De hiertoe te nemen acties worden in 2025 in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt.

Vanaf medio 2025 werkt BKZ met vaste dienstverbanden. Anticiperend op de werkgeversrol is een nieuw functiehuis opgesteld. Het invullen van werkgeverschap brengt veel keuzes met zich mee ten aanzien van CAO, functieprofielen, functieschalen en loonadministratie. Hiermee is in 2024 een start gemaakt en dit wordt in 2025 verder uitgewerkt. BKZ heeft zich hierbij laten adviseren door Baker Tilly en Eprom.



Privacy

BKZ beschikt over veel gegevens die privacygevoelig zijn. Het privacy-beleid 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 inkomstenstoets hun inkomensgegevens aanleveren. De website bevat een beveiligde omgeving waar zij deze stukken kunnen uploaden. We monitoren continu of dat veilig en volgens de regels verloopt.

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. De risico's en maatregelen voor de continuïteit zijn vastgelegd in een bedrijfscontinuïteitsplan. Er staat welke maatregelen BKZ neemt om de continuïteit van de beheerorganisatie en onze portefeuille voor de korte en middellange termijn te waarborgen. Dit plan wordt in 2025 geactualiseerd.

Raad van commissarissen

De RvC adviseert en controleert de BKZ-holding. 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
3e termijn: 2023 - 2025

'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

'De gemeente Zaanstad biedt via BKZ een unieke mogelijkheid voor een grote en aantrekkelijke doelgroep van starters om een woning te kunnen kopen en zich in Zaanstad te vestigen.'



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.'

Tien jaar geleden nam Arnold Pureveen zitting in de raad van commissarissen van BKZ. In september neemt hij afscheid. Een mooi moment voor een terugblik op een sterk veranderde woningmarkt en op de ontwikkelingen bij BKZ.

‘Toen ik tien jaar geleden in de RvC kwam, zaten we in het staartje van de financiële crisis. Bouwprojecten kwamen moeizaam op gang. Het leek er toen op dat de druk op de woningmarkt zou afnemen. Maar ook in een laagconjunctuur kan BKZ van toegevoegde waarde zijn, door met de afzetzekerheid van de modellen de bouwproductie en daarmee werkgelegenheid te stimuleren.’

In de knel

‘Al snel werd duidelijk dat deze rol van BKZ niet meer nodig was. De vraag naar huur- en koopwoningen in Zaanstad is enorm. De huizenprijzen zijn in mijn periode in de raad geëxplodeerd, mede door de ligging dichtbij Amsterdam. Daardoor komen de Zaanse middengroepen nu ook in de knel. Het nieuwe model BKZ Starterswoning komt dus als geroepen. Dat model richt zich op mensen met een laag middeninkomen en behoudt de woningen voor deze doelgroep.’

Weerbarstige materie

‘De funderingsproblematiek in Zaanstad stond tien jaar geleden ook al op de agenda. Het blijft een weerbarstige materie: de afwegingen zijn zeer complex voor de bewoners en aannemers vinden het risicovol. De gemeente verleent nu subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds. In aanvulling daarop is er het DFZ-model met een mooi aanbod voor fundering en verduurzaming. Funderingsproblematiek speelt niet alleen in Zaanstad. Mogelijk kan vergelijkbaar model ook elders in Nederland uitkomst bieden.’

Grip op de zaak

‘De RvC heeft vijf tot zes keer per jaar een formele vergadering en daarnaast is er regelmatig tussentijds contact met de algemeen directeur. We ontvangen via het digitale vergadersysteem veel informatie over de ontwikkelingen. Daarnaast is er elk jaar een bijeenkomst op locatie, waarbij we de nieuwbouwprojecten en funderingsherstel met eigen ogen konden bekijken. Dat is heel belangrijk om een concreet beeld te krijgen van waar het écht over gaat. Zo houd je als toezichthouder grip op de zaak.’



‘BKZ is een mooi vehikel voor Zaanse volkshuisvestelijke ambities’

Aparte onderneming

‘BKZ bestaat inmiddels twintig jaar en ik was er tien jaar bij betrokken, de laatste zes jaar als voorzitter. Na twee termijnen in de RvC is mij verzocht nog twee jaar te blijven, mede vanwege de transitie van de projectorganisatie naar een meer structurele organisatie. We hebben te maken gehad met veranderende wet- en regelgeving waarop BKZ de bedrijfsvoering en sommige modellen moest aanpassen. De organisatiestructuur is transparanter gemaakt met de oprichting van een holding met daaronder dochtermaatschappijen per model. In 2024 heeft de gemeente ervoor gekozen om BKZ als aparte onderneming midden in de vastgoedmarkt van Zaanstad te laten bestaan. Ik ben blij dat deze navelstreng met gemeente als publiekrechtelijk lichaam is behouden. Zaanstad heeft hiermee een mooi vehikel voor huidige en toekomstige volkshuisvestelijke ambities.’

Fundament om door te bouwen

‘De organisatie van BKZ bestaat uit een zeer flexibel team dat de laatste jaren is opgeschaald gezien de opgave en de ontwikkeling van nieuwe modellen. Algemeen directeur Nel Hazendonk heeft een belangrijke rol gespeeld bij de professionalisering van de organisatie en de ontwikkeling van de nieuwe modellen. Met hart en ziel, en met een mentaliteit van doorpakken, leidde ze BKZ de afgelopen jaren door woelige baren. Met de herijking van de organisatie neemt ook zij dit jaar afscheid. We zijn nu bezig met de werving van niet één, maar twee nieuwe parttime directeuren. Kort daarna zwaai ik ook af. Ik wil Nel, het BKZ-team en mijn collega's in de RvC hartelijk bedanken voor hun inzet en vertrouwen.’

Financiële rapportage 2024

BUSINESSCASE

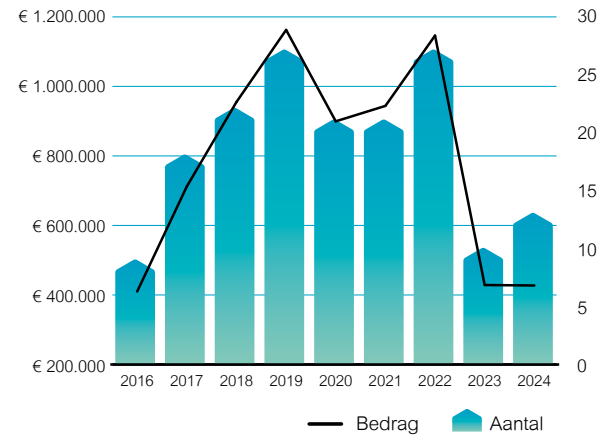
BKZ Traditioneel

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 inkomensstafel 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 2024 bevindt het inkomen van de grootste groep BKZ bewoners zich in categorie 3, 4 en 6. Opvallend is 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.

In 2024 zien wij een lichte procentuele stijging ten opzichte van 2023 in de voortzetting van de trend dat de tranches en grond door de huidige eigenaar

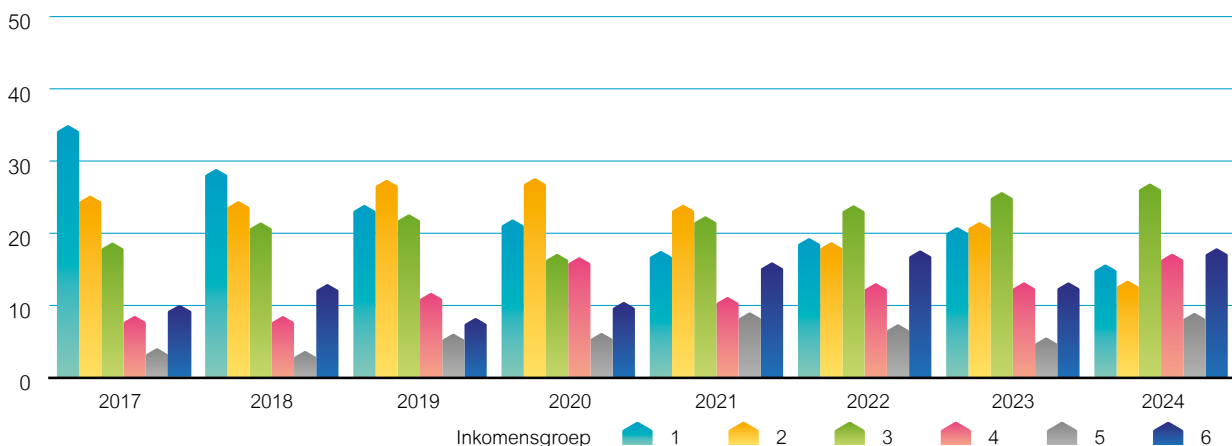
2. BKZ Traditioneel: afname grond



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. Deze lichte procentuele stijging is een gevolg van de kleiner wordende portefeuille en veel langetermijnbewoners.

In 2024 bewegen de canonopbrengsten van BKZ Traditioneel, per 31 december 2024 121 woningen, zich rond een bedrag van circa € 134.250. Ondanks dat er minder woningen zijn, is de canonopbrengst in verhouding niet veel omlaag gegaan. Dit komt onder andere door de doorstroming naar hogere canon-treden en naheffing canons in verband met niet aanleveren gegevens. We zien in 2024 een stijging van trancheopleggingen en grondafnamen (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 79% van de woningen wordt bewoond door eenpersoonshuishoudens en 21% 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 met ruim 40% is toegenomen. Het totaalbedrag aan afgenomen tranches is iets lager dan in 2023. Dit wordt verklaard vanuit de verschillende waarden van de tranches.

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).

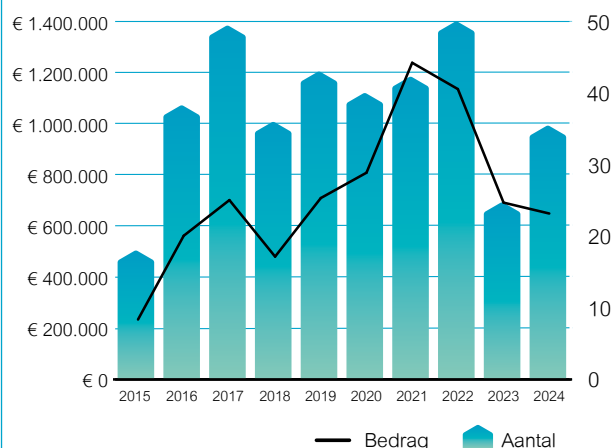
We zien in 2024 een daling van het aantal afgenomen gronden ten opzichte van voorgaande jaren (zie grafiek 5). Analyse van het bewonersbestand leert ons dat 83% van de woningen wordt bewoond door eenpersoonshuishoudens en 17% door meerpersoonshuishoudens.

Het aantal woningen in het model BKZ Instap is gedaald van 92 (2012) naar 29 (2024). Dit verklaart de daling in de afname van de tranches en gronden. In de grafiek 4 is te zien dat de tranches tegen ongeveer gelijke waarden worden afgenomen als in vorige jaren.

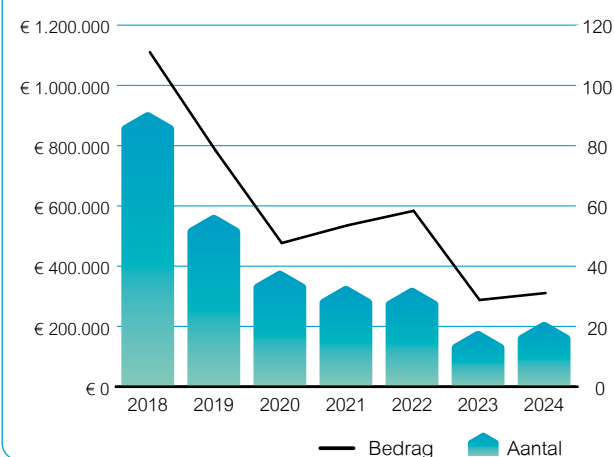
BKZ Erfpacht

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 het 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 2024 hebben er 2 grondverkoop plaatsgevonden. Bijna 65% van de

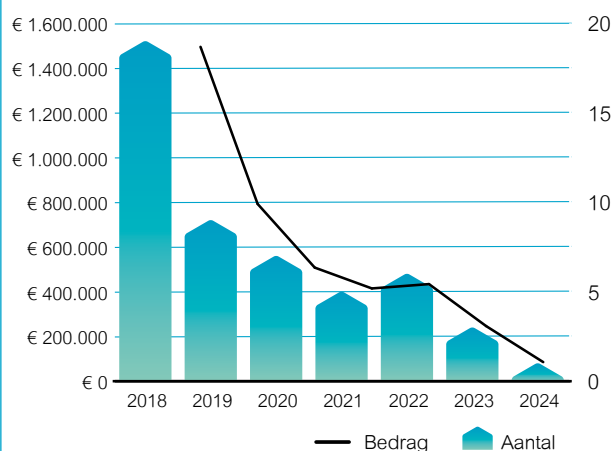
3. BKZ Traditioneel: afname tranches in aantal en bedragen



4. BKZ Instap: afname tranches in aantal en bedragen



5. BKZ Instap: afname grond



verstuurde eenmalige gunstige aanbiedingen is geaccepteerd. 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 plaatsvinden

volgens het in de akte omschreven omzettingsbeleid.

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 zorgen ervoor dat de laatste jaren 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 2024 is van 13 woningen in het model BKZ Traditioneel de erfpacht afgekocht. In totaal zijn vanaf 2011 nu 184 woningen uit het model gegaan. Dat is gemiddeld circa 13 per jaar.

Bij BKZ Instap was dit het afgelopen jaar 1 keer het geval. Dit leidt sinds 2015 tot een totaal van 66 woningen die niet meer tot het model behoren.

Bij BKZ Erfpacht is in 2024 van 2 woningen de erfpacht afgekocht. Totaal is van de 184 uitgegeven woningen in deze variant van 90 percelen de erfpacht afgekocht.

FINANCIERING

BKZ heeft een aantal financiële overeenkomsten met de gemeente Zaanstad gesloten.

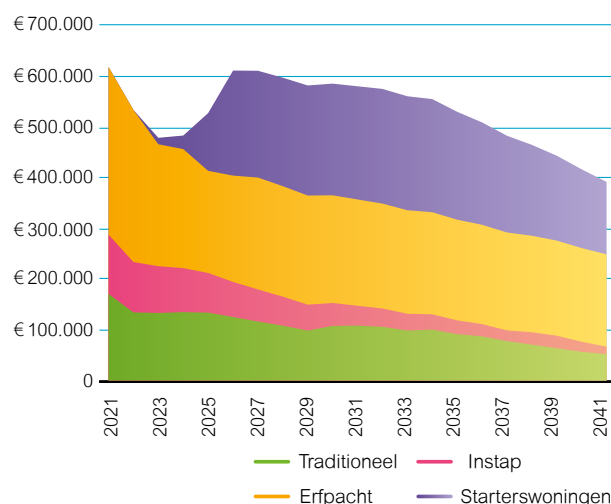
Voor BKZ Traditioneel is er sprake van een rekening-courantverhouding tot maximaal +/- € 5,5 miljoen. Eind 2023 was het saldo +/- € 4,4 miljoen, in 2024 is dit saldo met € 1,2 miljoen gestegen. Eind 2024 bedraagt het saldo +/- € 5,6 miljoen.

Voor BKZ Instap en BKZ Erfpacht (samen GRZ) is een lening afgesloten die maximaal € 31 miljoen mag bedragen. De stand eind 2024 is circa € 7,4 miljoen (zie grafiek 9).

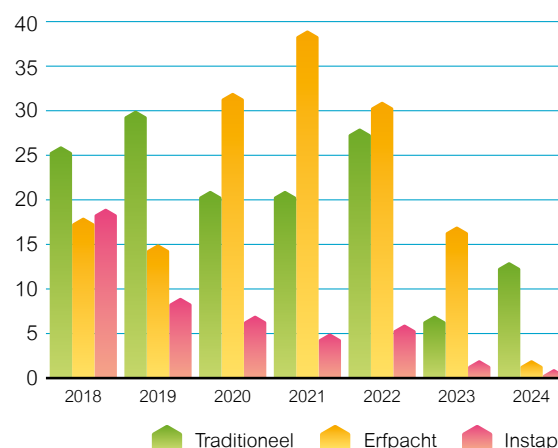
Daarnaast is er ook hier sprake van een rekening-courantverhouding die eind 2024 circa +/- € 1,9 miljoen bedraagt.

Van dit bedrag wordt in 2025 op de lening een bedrag afgelost van circa € 280.500 vanwege verkopen in 2024.

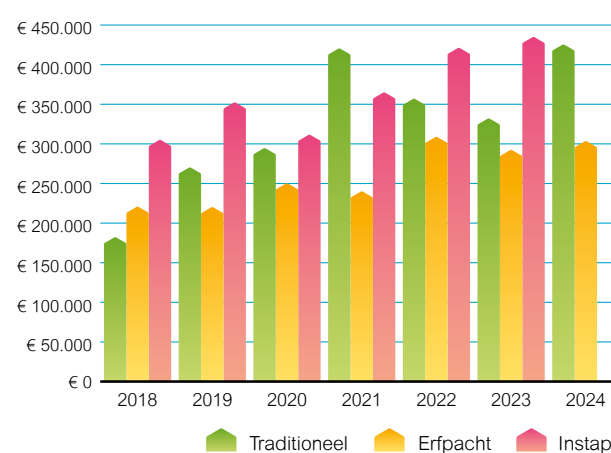
6. Cumulatieve canonopbrengsten



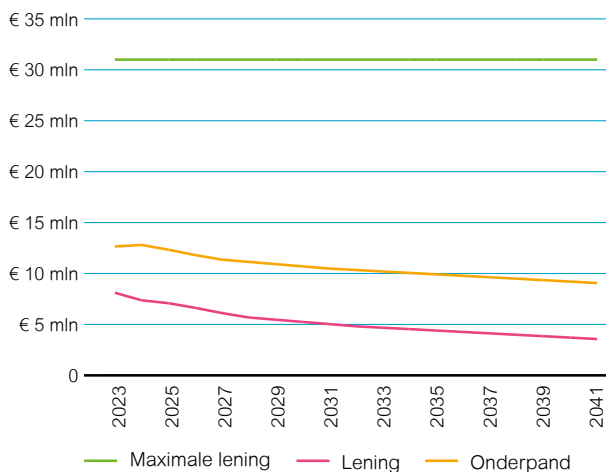
7. Aantal doorverkopen



8. Gemiddelde prijs woning verkocht



9. Lening / Maximale lening GRZ



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

Opbrengsten

De jaarlijkse canonopbrengsten bedragen eind 2024 totaal circa € 481.000.

Dit is als volgt opgebouwd:

BKZ Traditioneel	€ 134.000
BKZ Instap	€ 86.500
BKZ Erfpacht	€ 234.000
BKZ Starterswoningen	€ 26.500

Uit grafiek 6 blijkt een stijging over de latere jaren. Bij de grafiek is ervan uitgegaan dat er in de aankomende jaren nieuwe projecten voor starterswoningen worden uitgegeven. Bij de overige modellen is de verwachting dat het aantal woningen daalt vanwege de verkoop van de grond of doordat bewoners in een andere inkomensstree 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 heeft BKZ de afgelopen jaren geanticipeerd op de benodigde capaciteit voor de uitrol van het BKZ Starterswoningmodel en de inzet van de ontvangen middelen uit het Volkshuisvestingsfonds voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Als de realisatie van deze nieuwe projecten vertraagt, wordt de externe schil van medewerkers weer afgebouwd, omdat dan weer bij de interne medewerkers meer ruimte is voor deze werkzaamheden.

Vanuit de opgedane ervaring levert BKZ op verzoek van de gemeente inzet ten behoeve van nieuwe gewenste volkshuisvestelijke producten. In de periode 2017-2024 zijn er 8 woningen aangekocht in de Rosmolenbuurt. Daar is een pilot binnenstedelijke sloop-nieuwbouw uitgevoerd en wordt gewerkt aan aan pilot renovatie. De kosten hiervoor worden gedekt uit de resterende middelen vanuit het project Dwarsstraten en het Volkshuisvestingsfonds.

De ontwikkelkosten voor het model Duurzaam Funderings Herstel 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 onderliggende begrotingen voor BKZ, GRZ (BKZ Instap en BKZ Erfpacht) en BKZ Starterswoningen.

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2024 is nog geen rekening gehouden met resultaten van DFZ BV (Rosmolenbuurt / Volkshuisvestingsfonds).

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 portefeuille en kosten: Op dit moment is er geen zicht op nieuwe projecten in de bestaande modellen. Dit houdt in dat het aantal woningen in de modellen Traditioneel, Instap en Erfpacht zal afnemen. Bij een kleinere portefeuille nemen niet direct de vaste kosten af, maar wel kunnen de variabele kosten worden verlaagd. Dit is op een aantal momenten in de businesscase verwerkt. Als BKZ wel weer de opdracht krijgt om nieuwe projecten op te pakken, kunnen in ieder geval de vaste kosten over meer objecten worden verdeeld. In 2022 zijn er 10 BKZ Starterswoningen in de verkoop gegaan. De daadwerkelijke aankoop heeft plaats gevonden in 2023. Vanaf 2025 komen er 44 nieuwe woningen in het model BKZ Starterswoning en vanaf 2026 worden nieuwe woningen in het DFZ-model verwacht. Hierdoor kan een verdeling van de vaste kosten over meer woningen plaatsvinden.

Rente: De rente voor de GRZ-lening en de rekening courant (RC) is vastgezet voor 25 jaar. De RC van BKZ Traditioneel fluctueert mee met de rekenrente van de gemeente. Na een aantal jaren van daling is de rente gestegen. In 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. Deze fluctueert ook mee met de rekenrente van de gemeente. Voor de inzet van het DFZ model in het kader van het Volkshuisvestingsfonds is een krediet van € 30 miljoen in 2023 toegezegd door 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 de BKZ-groep 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. De geconsolideerde afdracht is beperkt.

BKZ Traditioneel

De omvang van de portefeuille versus de gevraagde inspanning per jaar bepaalt de toerekening van de organisatiekosten. In voorgaande jaren werden ontwikkelkosten voor nieuwe opdrachten soms ten laste genomen van een lopende businesscase, hetgeen ook invloed had op de presentatie. Het exploitatieresultaat BKZ Traditioneel over 2024 bedraagt € 404.364 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 en valt de voorziening vrij ten gunste van het resultaat. Ook is er te zijner tijd sprake van een herwaardering van grond en canon.

Gezien de huidige ontwikkeling in de inflatie hebben we voor 2023 met 4% en 2024 met 4% 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. Dit is bij lagere aantallen woningen inherent aan het beheer van de modellen en ook in overeenstemming met de businesscase. Wanneer de portefeuille weer groeit door nieuwe uitgiften, wordt de dekking van de vaste kosten weer over meer woningen verdeeld. We zien dat de kasstroom in alle scenario's positief blijft (grafiek 10).

Eind 2024 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 minder canon en minder herwaardering trancheresultaat.

Daartegenover is er sprake van een stijgende renteopbrengst en een andere toerekening van de organisatiekosten. 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 kasstroomposities (gematigd stijgende lijn) is er op korte termijn geen behoefte aan een verhoging van de rekeningcourantvoorziening (zie grafiek 11). Het exploitatieresultaat over 2024 in GRZ bedraagt € 546.998 voor belasting.

Gezien de huidige ontwikkeling in de inflatie hebben we voor 2023 met 4% en 2024 met 4% 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 inflatie van 0% en 3% verkend. Vanaf 2028 vinden er geen eenmalige gunstige aanbiedingen meer plaats. Verwachting is dat de afname van de gronden daarom zal afnemen.

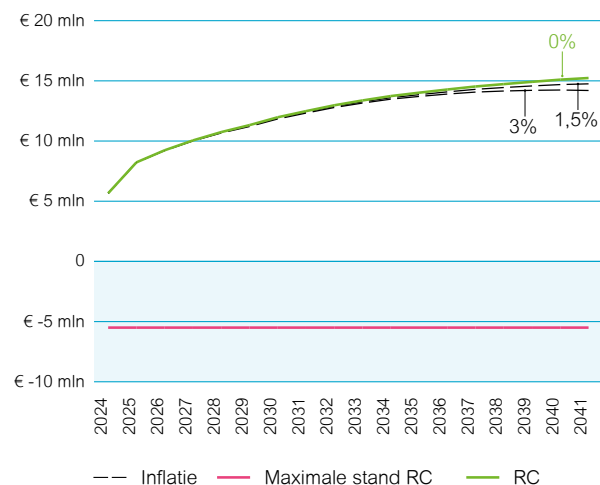
Gezien de positieve exploitatieresultaten zal de afdracht van de vennootschapsbelasting in verhouding zijn.

Eind 2024 bedraagt het saldo op de RC-rekening bij de gemeente circa € 1,9 miljoen.

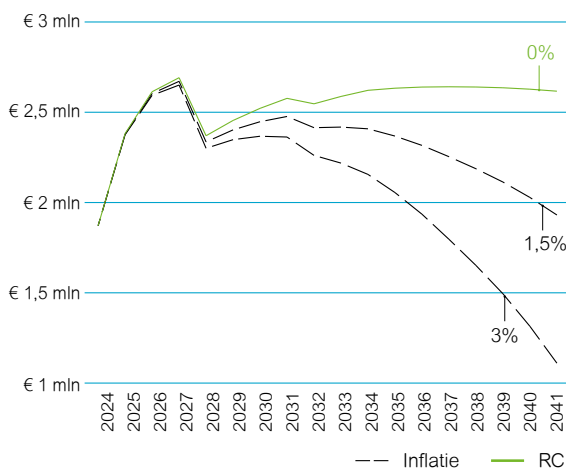
Starterswoningen Zaanstad (BKZ Starterswoning)

In 2023 zijn in de Starterswoningen Zaanstad BV de eerste tien contracten uitgegeven. In 2025 volgende de projecten Kreekveld en Kreekzicht met in totaal 44 woningen. De gepresenteerde kasstroom gaat uit van de gemiddelde verwachte canon op jaarbasis en gestandaardiseerde exploitatiekosten per contract (grafiek 12). Aan de kasstroom is de typische BKZ exploitatiecurve te herkennen ('de badkuip'). De eerste 10 jaar zijn de kosten hoger dan de opbrengsten, maar dit wordt in de periode na 10 jaar ruimschoots gecompenseerd. Verwachting is dat er vanaf 2026 nog meer woningen in dit model worden uitgegeven. De vaste kosten van de BV kunnen dan ook over meer contracten worden verdeeld. Door het beperkt aantal contracten liggen de diverse scenario's van 0%, 1,5% en 3% erg dicht bij elkaar.

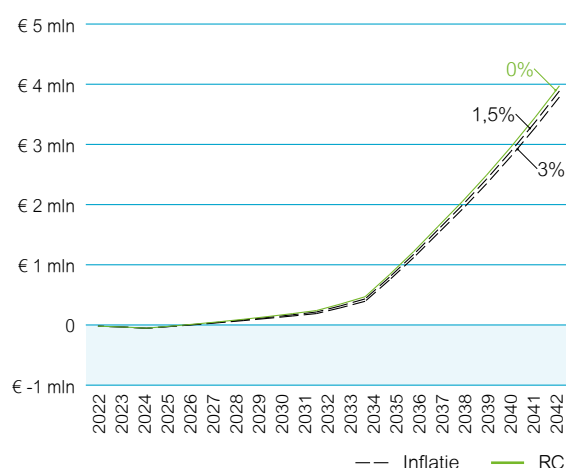
10. Kasstroom BKZ Traditioneel



11. Kasstroom Garantiereregelingen: BKZ Instap en BKZ Erfpacht



12. Kasstroom BKZ Starterswoningen



Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ-model)

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 business-case. In 2024 is een van deze woningen verkocht.

Voor de renovatie van de aangekochte woningen in de Molenstraat is er een subsidiemogelijkheid voor verduurzaming en funderingsherstel vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

BALANS

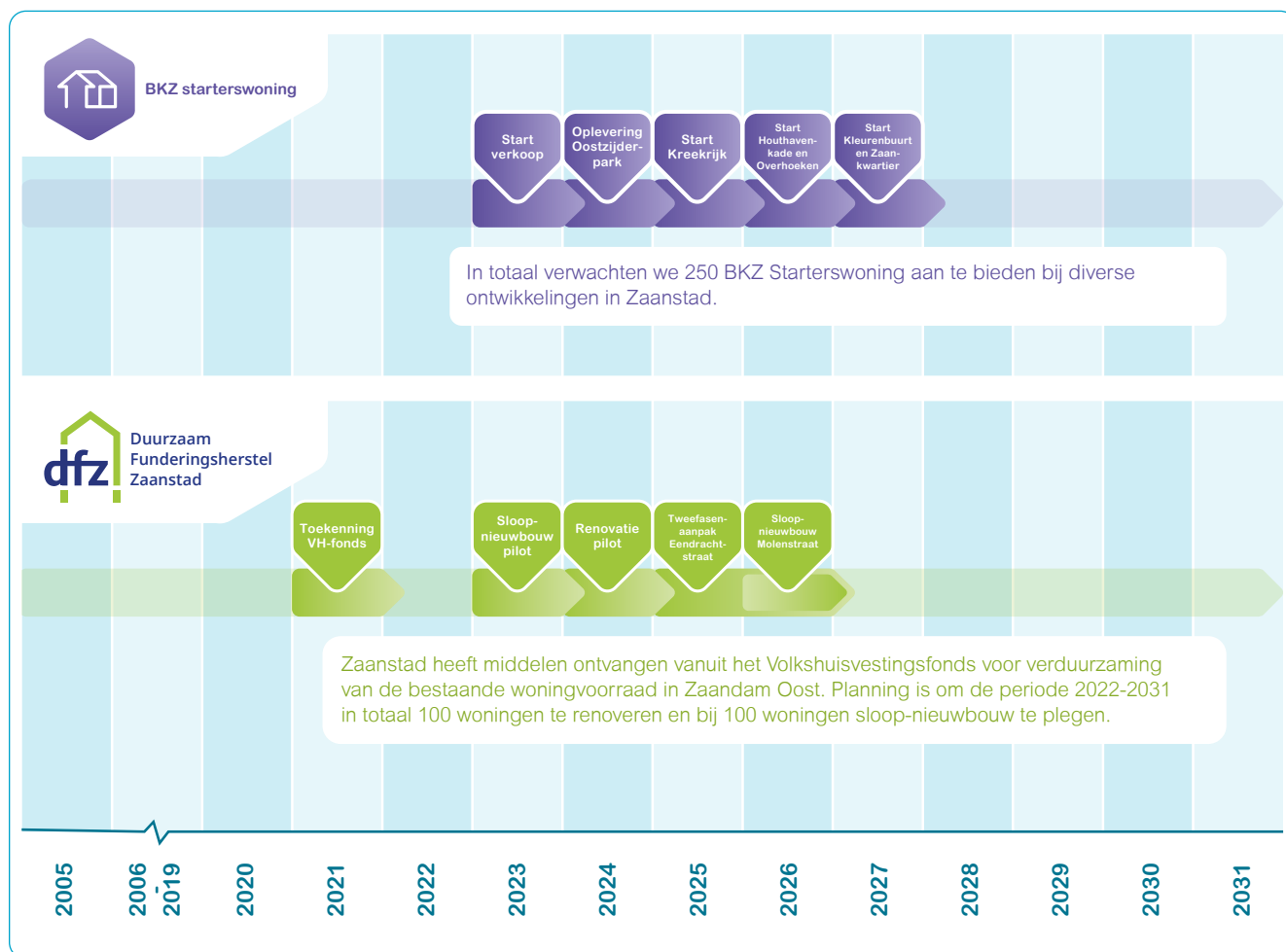
De balans toont het opgebouwde vermogen versus de schulden van BKZ. In de afgelopen twintig jaar is er een behoorlijk eigen vermogen opgebouwd en zijn de schulden ruim voldoende afgedekt door de bezittingen (materiele en financiële vaste activa).

Het vrije vermogen van BKZ wordt pas gerealiseerd na 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 31-12-2024					
debet (€)			credit (€)		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Immateriële vaste activa			Geplaatst kapitaal	50.000	
Software		46.439	Herwaarderingsreserve	7.731.444	
			Reserve ongerealiseerde winst tranches	933.011	
Materiële vaste activa			Overige reserves	13.283.353	
Gronden Traditioneel model	5.268.057				21.997.808
Gronden Erfpachtmodel	10.571.048		VOORZIENINGEN		
Gronden Instapmodel	2.233.499		Voorziening latente BTW	863.388	
Gronden Starterswoningmodel	762.825		Voorziening latente VPB	1.056.616	
	18.835.429				1.920.004
Percelen	382.000		LANGLOPENDE SCHULDEN		
Computers	3.433		Lening Gemeente Zaanstad	7.367.284	
		19.220.862	Vooruit ontvangen bijdragen BKZ Erfpacht	47.381	
Financiële vaste activa					7.414.665
Tranches Traditioneel model	2.379.501				
Tranches Instapmodel	682.397		KORTLOPENDE SCHULDEN		765.724
Tranches Starterswoningmodel	652.925				
	3.714.823				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen					
Actieve latentie VPB	68.320				
Betalingsregelingen tranches	244.306				
		4.027.449			
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden		861.686			
Vorderingen		7.746.323			
Liquide middelen		195.442			
totaal activa		32.098.201	totaal passiva		32.098.201

Meerjarenplan BKZ-productontwikkeling

BKZ stemt de productontwikkeling af op de door de gemeente gekozen koers voor de komende jaren. Onderstaand overzicht bevat de tussenstand en de verwachtingen voor diverse BKZ-producten.



Contact

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

info@betaalbarekoopwoningen.nl
www.betaalbarekoopwoningen.nl