

Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het model BKZ starterswoning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Gelet op:

- artikel 160, van de Gemeentewet;
- op art. 14 en 106 VWEU;
- het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7.

Overwegende dat:

- Huishoudens met een inkomen van € 32.000,- tot € 45.000,- (hierna: starters) steeds moeilijker hun woonwens van het doorstromen van een huurwoning naar een koopwoning kunnen realiseren.
- De kansen voor starters in de huidige koopmarkt om een woning te kopen, door stijgende koopprijzen en voorwaarden ten aanzien van financiering, zeer gering zijn.
- De gemeente Zaanstad ook deze inkomensgroepen in staat wil stellen een woning te kopen.
- De gemeente Zaanstad het belangrijk daarbij vindt dat deze woningen qua financierbaarheid voor langere tijd voor de doelgroep bereikbaar/betaalbaar blijven en speculatie wordt voorkomen. Uit het onderzoek is gebleken dat er nu geen marktpartijen zijn die dit mogelijk maken. Er is sprake van marktfalen en de noodzaak voor het inzetten van publieke middelen in dit project. Dit door het verstrekken van leningen of het garant gaan staan op door externe partijen verstrekte leningen aan Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. ter uitvoering van het model BKZ starterswoningen.
- Betaalbare koopwoningen Zaanstad Holding B.V. (hierna BKZ Holding B.V.) een model heeft ontwikkeld in opdracht van de gemeente Zaanstad die starters op de woningmarkt in staat stelt tegen financieel acceptabele voorwaarden een woning te kopen waarbij de gemeente Zaanstad of leningen verstrekt of garant staat op door externe partijen verstrekte leningen aan Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. ter uitvoering van het model BKZ starterswoningen.
- Het college met het model BKZ starterswoning heeft ingestemd en de raad een positieve zienswijze op het model heeft gegeven.

Heeft het volgende besluit vastgesteld:

I. De volgende dienst aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang:

Het middels de uitvoering van het model BKZ starterswoningen bereikbaar maken van sociale koopwoningen voor de in het model bepaalde doelgroep en de bij het model behorende voorwaarden. Het college daartoe leningen of garantstellingen kan verstrekken aan Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. om een waarde aandeel in daartoe aangewezen woningen en de daarbij behorende grond te kopen;

II. Betrokken onderneming

Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o., statutair gevestigd te Zaanstad wordt met de uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang belast bij door het college nader te bepalen nieuwbouwprojecten.

III. duur van de openbare dienstverplichting

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt op 31 december 2021.

In 2021 wordt het model BKZ Starterswoningen geëvalueerd en zal besluitvorming plaatsvinden over het al dan niet voortzetten van de Dienst van Algemeen belang.

IV. Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten, die de ondernemingen zijn toegekend: 'geen';

V. De parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie

De parameters zijn gebaseerd op en terug te vinden in de visualisatie van het model BKZ starterswoning van Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o.

In 2021 zal Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. een evaluatie van het model uitvoeren.

VI. De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:

De te verstrekken leningen zijn gebaseerd op de visualisatie van het model BKZ starterswoning van Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. Alsmede het door het college van de gemeente Zaanstad vastgestelde model BKZ Starterswoning in de vergadering van 26 november 2019. Wanneer bij verantwoording blijkt dat een deel van de leningen niet nodig zijn voor uitvoering van het model BKZ starterswoning, zal dit deel door Starterswoningen Zaanstad B.V. i.o. aan de gemeente Zaanstad worden terugbetaald dan wel de garantstelling worden verlaagd.

Bezwaar

Een belanghebbende die het niet eens is met een besluit van het college, kan binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit bezwaar indienen.

Bezwaar indienen kan op twee manieren:

Digitaal via de website van de gemeente: u moet in het bezit zijn van een DigiD-inlogcode.

Per brief: het bezwaarschrift kunt u sturen naar:

Gemeente Zaanstad
College van B&W
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

U kunt iemand anders machtigen om voor u een bezwaarschrift in te dienen. De gemachtigde moet dan wel een schriftelijke, door de belanghebbende ondertekende, machtiging meesturen met het bezwaarschrift.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad van 26-11- 2019.

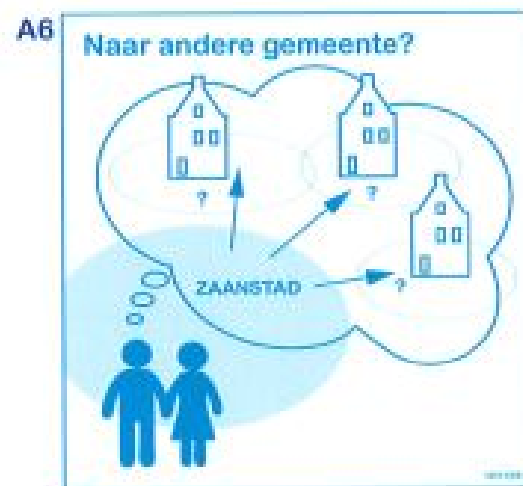
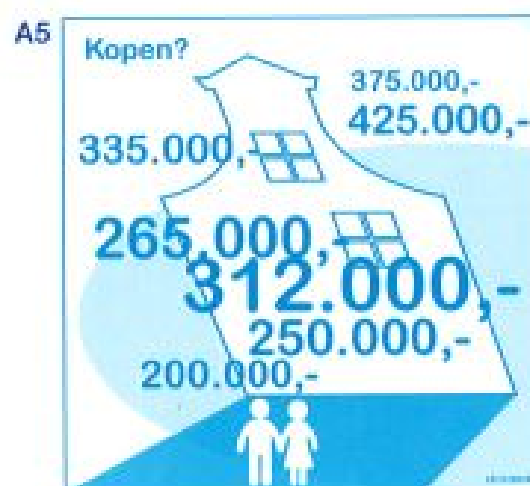
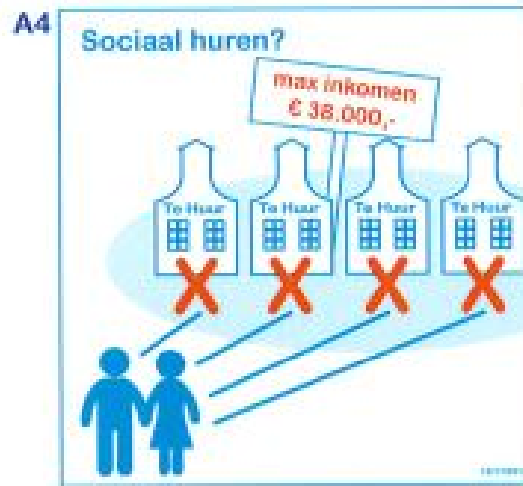
College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. F.H.M. Apeldoorn, gemeentesecretaris

Bijlage Visualisatie BKZ starterswoning

A. Probleemstelling



Deze zijn alle voorbeelden van mogelijke problemen en behoeften. Het is niet bedoeld te suggereren dat deze problemen kunnen optreden of worden verholpen.

A. Probleemstelling

A7



De in dit versieblad gebruikte prijzen en loonregels zijn fictief. Aan de tabel en het voorbeeld in deze brochures kunnen geen rechten worden ontleend.

B. Doelstelling

B1 Doel BKZ

1. Woningen realiseren en behouden voor doelgroep.

B2 Kopers...

1. Mogen niet eerder een koopwoning hebben gehad.
2. Bij aankoop ligt het inkomen in doelgroep.
3. Mogen minimaal 2 jaar in Zaanstad wonen of in de afgelopen 10 jaar 0 jaar aanvullend ingeschreven hebben gestaan in Zaanstad.
4. Hebben voornamelijk bij achterlaten sociale huurwoning in Zaanstad.
5. Hebben niet meer vermogen dan € 12.240 per woning.

B3 Doel BKZ

2. Woonlasten doelgroep voor BKZ starterswoning maximaal gelijk aan door Nibud vastgestelde rekenhuur.

B4 Doel BKZ

3. Maatschappelijke kosten op termijn neutraal.

B5 Voordeel eigenaar-bewoner

- + Heeft kwalitatief goede woning tegen redelijke kosten;
- + Bouwt vermogen op door hypotheekaflossing;
- + Mogelijke waardeontwikkeling van aandeel in erfrecht.

B6 Nadeel eigenaar-bewoner

- Wanneer inkomen zich buiten de doelgroep gaat bevinden wordt het minder interessant om in de woning te blijven wonen;
- Geen speculatiewinsten te behalen door regels van dit model;
- Aandeel BKZ en grond kunnen na aankoop de eerste 10 jaar niet gekocht worden.

De in dit voorbeeld gebruikte cijfers en bedragen zijn fictief. Aan de tekst en het voorbeeld is deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.

B. Doelstelling

B7

Drie woningtypen

Marktwaarde gerelateerd aan de globale oppervlakte:



B8

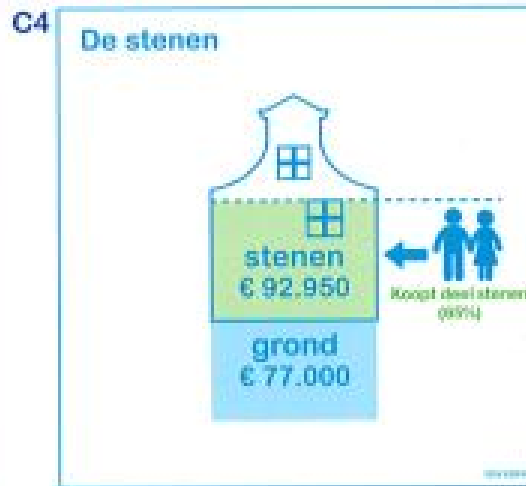
Woningtoekenning

Welke woningen worden bij eerste uitgifte toegekend aan welke inkomens?

Marktwaarde	Inkomen
€ 200.000,-	€ 32.000 - 34.999,-
€ 220.000,-	€ 35.000 - 38.999,-
€ 250.000,-	€ 39.000 - 45.000,-

De in dit overzicht getoonde prijzen en bedragen zijn indicatief. Aan de feitelijke situatie voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

C. Uitwerking



De in dit voorbeeld gebruikte prijzen en bedragen zijn fictief. Aan de hand en het voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

D. Model: methodiek

D1 Hoe worden de woning(en) binnen de doelgroep gehouden?

© 2019 WZV

D2 1. Jaarlijkse inkomenscheck

Grond blijft tenminste 10 jaar eigendom BKZ.

Bij hoger inkomen: minder kwijtschelding op canon.

© 2019 WZV

D3 2. Inkomensafhankelijke canonkwijtschelding

Canon staat vast
 Echter, na inkomenscheck...

= deelgroep
 canon kan gedeeltelijk worden kwijtscheldend o.b.v. inkomen

= NIET-doelgroep
 canon is 0%

© 2019 WZV

D4 3. Jaarlijkse vermogenscheck

max € 12.240 per woning

Bij aankoop: max € 12.240 per woning

Na aankoop: max € 51.000 per woning anders vervalt de canonkwijtschelding

© 2019 WZV

D5 4. Tenminste 10 jaar na aankoop mag de grond en aandeel BKZ niet gekocht worden

aandeel BKZ Min. 10 jaar

grond Min. 10 jaar

© 2019 WZV

De te dit overzicht gehanteerde prijzen en bedragen zijn fictief. Aan de tabel en het voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

E. Doorverkoop

E1 Doorverkoop
 Woningwaarde vol eigendom wordt bepaald.
 Op basis hiervan wordt:
 1. de indicatieve verkoopsom voor
 aandeel eigenaar-bewoner bepaald
 2. Nieuwe grondwaarde*
 + canon wordt bepaald

*grondwaarde wordt nooit
 lager dan bij Te uitgifte

E2 Doorverkoop binnen 10 jaar

€ BOD

Te Koop

CHECK

Risico's...

1. Moges niet worden van koopwoning hebben gekocht
2. Bij aankoop bij (nieuwe) in doelgroep
3. Maximaal maximaal 2 jaar in Zaanstad woonwoning of te de afgelegen 10 jaar 2 jaar aansluitend ingeschreven hebben gekocht in Zaanstad
4. Welke woonwoning bij aankoop wordt de koperwoning in Zaanstad
5. Welke niet meer verspreiden dan € 12.000 per woning

E3 Doorverkoop
 > zonder toestemming van BKZ aan een niet-doelgroeper

Hoge (8%) canon en aandeel BKZ
 afnameverplichting

aandeel BKZ afname = verplicht

koopwoning

grond

E4 Ontwikkelkostenbijdrage

Bij aankoop van een BKZ starterswoning dient een eenmalige bijdrage te worden betaald van € 10.000,- (pp 2019).

Indien koper behoort tot de doelgroep wordt deze bijdrage kwijtgescholden.

€ 10.000

Te Koop

E5 Fair Value verhouding erfpachtrecht

Bij doorverkoop hangt het aandeel van BKZ samen met het kortingspercentage dat is verstrekt. Dit aandeel is 1,5 maal het verleende kortingspercentage tot een maximum van 50%.

aandeel BKZ:
 $35\% \times 1,5 = 52,5\%$

↓

maximaal 50%

De in dit verslagit gebruikte prijzen en bedragen zijn rindol. Aan de tabel en het voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

E. Doorverkoop - rekenvoorbeeld: marktstijging bij doorverkoop



In dit voorbeeld gehanteerde prijzen en bedragen zijn fictief. Aan de tabel en het voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

E. Rekenvoorbeeld: Marktdaling bij doorverkoop



E16 Fair Value afrekening erfpachtrecht

65% koopwoning:	€ 92.950
Aandeel BKZ:	€ 3.575 +
Nieuwe aandeelwaarde:	€ 47.548 -
Oude aandeelwaarde:	€ 90.950 +
	= € 1.073 -
Dij te dragen door BKZ:	€ 1.073 -
Opberegt eigenaar-bewoner:	€ 99.575

E17 Waardeontwikkeling voor eigenaar-bewoner binnen het model

Verkoop erfpaachdeel	€ 92.950
Aankoop erfpaachdeel	€ 92.950
Waardedaling	€ 4.648 -
Fair value-bijdrage van BKZ	€ 1.073
Vermogensontwikkeling vanuit waarde	€ 3.575 -

De in dit voorbeeld gebruikte prijzen en bedragen zijn fictief. Aan de tabel en het voorbeeld in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.