



## **Koopgarant is geen 'particulier erfpacht'**

28 maart 2011

### **Aanleiding**

Financiers zijn tegenwoordig huiverig om hypothecaire leningen te verstrekken voor wat zij definiëren als 'particulier erfpacht'. Dit leidt er in praktijk zelfs toe dat woningen op particuliere erfpacht onverkoopbaar zijn. De terughoudendheid wordt ingegeven doordat dergelijke modellen naar het oordeel van de banken met extra risico's gepaard gaan. Het gaat hierbij vrijwel altijd om aanbiedingen waarbij de koper alleen een koopsom betaalt voor het opstal, en voor de grond een jaarlijkse erfpachtcanon verschuldigd is.

Omdat bij Koopgarant ook gebruik gemaakt wordt van erfpacht, blijkt dit soms verwarring op te leveren. Banken zien niet altijd het onderscheid tussen Koopgarant en de meer risicovolle vormen van 'particulier erfpacht'. Hierbij is sprake van een misverstand.

In dit informatieblad lichten we de verschillen toe.

### **Wat is Koopgarant?**

Koopgarant wordt aangeboden door woningcorporaties en ontwikkelaars. Bij Koopgarant krijgt de koper een flinke korting op de marktwaarde van de woning. De Koopgaranteigenaar is bij voorgenomen verkoop verplicht de woning aan de corporatie of ontwikkelaar aan te bieden. Deze partij is vervolgens verplicht de woning terug te kopen. De corporatie/ontwikkelaar garandeert dat de teruglevering van de woning kan plaatsvinden binnen drie maanden nadat zij het aanbod tot terugkoop heeft ontvangen.

De terugkoopprijs wordt samengesteld uit de oorspronkelijke koopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling. Dat geldt zowel voor waardeinstijging als waardedaling. Het aandeel van de waardeontwikkeling in de terugkoopprijs staat in een vaste verhouding tot de bij verkoop verleende korting. De verhouding past binnen regelgeving die is vastgesteld door het ministerie van VROM (MG 2006-06). Waardeinstijging die het gevolg is van investeringen door de koper, wordt afzonderlijk getaxeerd en voor 100% van de getaxeerde waarde in de terugkoopprijs verrekend.

De eigenaar is verplicht zelf in de woning te wonen.

Om de regeling goederenrechtelijke werking te geven wordt een recht van erfpacht gevestigd. Hierdoor gaat de terugkoopregeling niet teniet bij een eventuele executieveiling. Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd, de canon wordt eeuwigdurend afgekocht<sup>1</sup>. Na terugkoop door de corporatie of ontwikkelaar gaat het erfpachtrecht teniet door vermenging.

Koopgarant wordt in licentie uitgegeven door Stichting OpMaat aan circa 160 licentiehoudende corporaties en ontwikkelaars. In 2010 zijn 6.700 woningen met Koopgarant verkocht, waarvan ongeveer 2.500 nieuwbouwwoningen. OpMaat waarborgt de kwaliteit en de standaardisatie van de gebruikte contracten. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de eigenwoningregeling uit de wet IB

<sup>1</sup> Een uitzondering geldt zeer incidenteel indien eerder een gemeentelijk erfpachtrecht is gevestigd van onbepaalde duur en de erfpachtcanon voor een bepaalde periode is afgekocht. Dit speelt (nagenoeg) alleen in Amsterdam. Momenteel is een afzonderlijke variant in ontwikkeling voor Amsterdam, waarbij de Koopgarantkoper/ondererfpachter een periodieke canon is verschuldigd. De hoogte van de ondererfpachtcanon wordt in dat geval volledig gereguleerd door de gemeentelijke bepalingen over de hoogte van de erfpachtcanon.



van toepassing is, en de kopers dus recht hebben op hypotheekrenteaftrek. Het maakt hiervoor niet uit of de aanbieder een corporatie of een ontwikkelaar is. Voorwaarde voor toepassing van de eigenwoningregeling is dat de aanbieder zich houdt aan de door de Belastingdienst goedgekeurde modelbepalingen. Op grond van een protocol met de Belastingdienst toetst OpMaat dit.

Voor de financiering van een woning die met Koopgarant is gekocht kan de koper Nationale Hypotheek Garantie (NHG) krijgen. Ook hiervoor maakt het niet uit of de aanbieder een corporatie of een ontwikkelaar is.

### **Particulier erfpacht: mogelijke risico's**

Onder het verzamelbegrip 'particulier erfpacht' worden tegenwoordig vrij regelmatig woningen aangeboden met de volgende kenmerken:

- Er wordt een recht van erfpacht gevestigd.
- De koper betaalt alleen een prijs voor de opstal.
- Voor de grond betaalt de koper een periodieke canon (bijv. maandelijks of jaarlijks). De hoogte van deze canon varieert tussen de diverse aanbiedingen. Sommige partijen berekenen een canon op basis van een marktconform rentepeil. In andere gevallen wordt de canon verlaagd, al dan niet tijdelijk. Soms wordt de canon periodiek aangepast, bijvoorbeeld via indexering. Ook kan bepaald zijn dat na een periode de canon geheel opnieuw wordt vastgesteld. Het komt ook voor dat de koper de gelegenheid krijgt om, bijvoorbeeld na een bepaalde periode, de canonverplichting af te kopen.

In dergelijke situaties hoeft de koper alleen voor de koopprijs van de opstal een financiering af te sluiten. Het effect kan zijn dat een wat lager inkomen vereist is dan wanneer dezelfde woning op eigen grond of met afgekocht erfpacht zou zijn aangeboden, of de koper iets meer kan lenen<sup>2</sup>.

Deze modellen met periodieke canon worden met name aangeboden door ontwikkelaars en door particuliere beleggers. De term 'particulier erfpacht' wordt wel gebruikt ter onderscheid van 'gemeentelijk erfpacht', waarbij de gemeente de grondeigenaar en erfverpachter is.

Er is veel publiciteit over het feit dat banken uitermate terughoudend zijn bij de financiering van deze toepassingen van 'particulier erfpacht'. Deze terughoudendheid leidt er zelfs toe dat woningen op 'particulier erfpacht' feitelijk onverkoopbaar zijn.

De terughoudendheid van de banken wordt ingegeven doordat naar hun oordeel dergelijke oplossingen in sommige gevallen risicovol zijn voor de klant:

- Aanbieders van dergelijke modellen stellen regelmatig dat de financieringsmogelijkheden ruimer zijn dan bij koop van de woning op eigen grond. Er is een klein verschil, dat te maken heeft met de 'techniek': de canon bevat immers over het algemeen alleen rente, geen afschrijving/aflossing. De veronderstelde grote verschillen zijn echter met aanpassing van de NHG-normen begin 2011 verleden tijd (zie verder noot 2).

---

<sup>2</sup> Tot en met 2010 trachtten de aanbieders vaak in te spelen op de wijze waarop tot dan toe in de NHG-normen werd omgegaan met periodieke canon, en stelden zijn dat de financieringsmogelijkheden daardoor ruimer waren. De periodieke canon werd in de NHG-inkomenstoets beschouwd als een periodieke last, net als bijvoorbeeld alimentatie. Op grond hiervan werd in de toets het inkomen verlaagd met het jaarbedrag van de periodieke canon. Met ingang van 2011 wordt een eventuele periodieke canon in mindering gebracht op de financieringsruimte. Het veronderstelde 'voordeel' van een periodieke canon is met de aanpassing van de NHG-normen niet meer van toepassing. Hierdoor is het niet meer mogelijk om, met toepassing van de NHG-normen, bij erfpacht met periodieke canon een duurdere woning te kopen dan in geval van eigen grond.



- In sommige modellen wordt de canon tijdelijk verlaagd of wordt deze periodiek geïndexeerd. De methoden variëren. Het is denkbaar dat door de toekomstige verhoging of door indexering de canon zodanig stijgt dat deze niet meer in de pas loopt met het inkomen.
- Het komt voor dat de erfpachter gedurende de looptijd van het erfpachtrecht bevoegd is om eenzijdig de erfpachtvoorwaarden aan te passen. Financiers achten een dergelijke eenzijdige wijzigingsbevoegdheid risicovol, omdat daardoor de waarde van het onderpand kan worden aangetast. Een dergelijke eenzijdige bevoegdheid komt ook bij sommige vormen van gemeentelijke erfpacht (bijv. in Amsterdam), maar is dan voor financiers blijkbaar geen beletsel. Een verschil is dat een gemeente bij de aanpassing van de voorwaarden gehouden is aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en financiers er dus van uit gaan dat bij eventuele aanpassingen van gemeentelijke bepalingen ook de belangen van de erfpachters in het oog worden gehouden.
- Het is zeker niet altijd zo dat deze risico's bij ieder aangeboden model voorkomen. Het is echter voor financiers lastig om de risico's bij ieder model weer opnieuw te beoordelen, vandaar de algemene terughoudendheid tegenover dergelijke modellen.

### **Conclusie : Koopgarant is iets anders dan 'particulier erfpacht'.**

Koopgarant en de hierboven beschreven vorm van 'particulier erfpacht' maken beide gebruik van erfpacht, maar verschillen op essentiële punten:

- Bij Koopgarant maakt de afkoopsom voor de erfpachtcanon een onderdeel uit van de prijs. De financieringslast is gelijk aan de last over de koopprijs voor eigen grond. Bij vormen van erfpacht waarbij een periodieke canon geldt, is de kapitaalslast gespreid over twee posten: de lasten over de hypothecaire lening en de periodieke canon. Door aanpassing van de NHG-normen m.i.v. 2011 levert erfpacht met periodieke canon nauwelijks of geen hogere financieringsruimte meer op. Er kan echter wel onzekerheid zijn over het toekomstige verloop van de canon.
- Bij Koopgarant gelden de voorwaarden gedurende de hele looptijd. Bij 'particulier erfpacht' kan het voorkomen dat de grondeigenaar de hoogte van de canon en/of de inhoud van de voorwaarden eenzijdig aanpast.

### **Vragen of opmerkingen**

Heeft u als financier of als hypotheekbemiddelaar vragen over Koopgarant dan kunt u zich in eerste instantie het beste wenden tot de corporatie of ontwikkelaar die de woning heeft verkocht.

Voor specialistische vragen kunt u eventueel terecht bij:

Stichting OpMaat

Telefoon (033) 462 12 23

[info@opmaat.nl](mailto:info@opmaat.nl)

*Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De voorwaarden die voor een individuele koper gelden zijn opgenomen in de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen' die door de verkopende partij zijn vastgesteld en die als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.*