



Toelichting vernieuwing Erfpacht- en KoopStartbepalingen 1 januari 2024

30 oktober 2023

De huidige versie van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen dateert van 1 maart 2022. Er zijn twee ontwikkelingen die aanleiding waren voor enkele aanpassingen in het basisconcept van KoopStart:

1. Kort voor de ingangsdatum van de versie 1 maart 2022 werd het duidelijk dat het wenselijk zou zijn om een optionele regeling toe te voegen voor een aanbiedingsplicht/terugkooprecht. Dit is toen opgelost met een afzonderlijk tekstblok, dat desgewenst wordt toegevoegd aan de akte vestiging erfpacht. Dit is echter geen optimale oplossing. De terugkoopregeling is daarom nu opgenomen in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (nu afdeling B van Hoofdstuk 9).
2. De regeling over de doorverkoop van de woning (Hoofdstuk 9) is in de huidige bepalingen relatief gecompliceerd, doordat de routes van de verkopen, leveringen en betalingen niet op dezelfde manier verlopen. Deze regeling is daarom opnieuw opgezet. Er is voortaan eenduidig sprake van verkrijgingen door de (opvolgende) koper en betalingen door deze koper, zonder dat er nog leveringen en/of betalingen tussen de erfverpachter en de erfpachter plaatsvinden (nu afdeling C van Hoofdstuk 9).

De twee belangrijkste wijzigingen nader toegelicht

1. Optionele tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht is in 2022 ontwikkeld als afzonderlijk tekstblok, desgewenst van toepassing te verklaren en op te nemen in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht. Aanleiding hiervoor was dat het voorkomt dat een ontwikkelende partij met de gemeente afsprekt, of vanuit de gemeente krijgt opgelegd, dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep en/of voor een bepaald prijsniveau. De ontwikkelaar kan een dergelijke verplichting nakomen door de woning gedurende de vastgelegde periode terug te kopen en opnieuw met KoopStart te verkopen.

De regeling is in de versie van 1 januari 2024 opgenomen in Hoofdstuk 9 als Afdeling B.

Daaraan vooraf gaat Afdeling A, waarin de procedure wordt beschreven om te bepalen of de tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is en of vervolgens Afdeling B (aanbiedingsplicht) of Afdeling C (verkoop) van toepassing is.

Wanneer de Erfpachter te kennen geeft de woning te willen verkopen, dient de Erfverpachter binnen twee weken te laten weten of hij de woning wil terugkopen. Zo niet, dan start de procedure voor doorverkoop. Dit is weliswaar een extra stap, maar door de korte reactieperiode van 2 weken wordt het proces slechts beperkt verlengd.

Wanneer het terugkooprecht niet van toepassing is (de regeling is nooit van toepassing verklaard of de termijn is inmiddels verlopen), dan kan de doorverkoopprocedure direct starten en is er geen enkel tijdverlies.



De **terugkoopprocedure** is als volgt:

- a. De woning wordt getaxeerd, met een geschillenprocedure;
- b. Er wordt een terugkoopprijs berekend;
- c. De terugkoopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend;
- d. De erfpachter levert de erfpacht aan de erfverpachter.

Enkele details:

- Indien de erfpachter een taxateur aanwijst van een door de erfverpachter aangeboden lijst, worden de taxatiekosten gedeeld. Dit is conform de regeling die al vanaf het begin gold bij KoopStart.
- Wanneer alle stappen door beide partijen vlot worden doorlopen, kan binnen 3 maanden de terugkoopovereenkomst worden getekend en kan de woning binnen 4 maanden worden teruggeleverd.

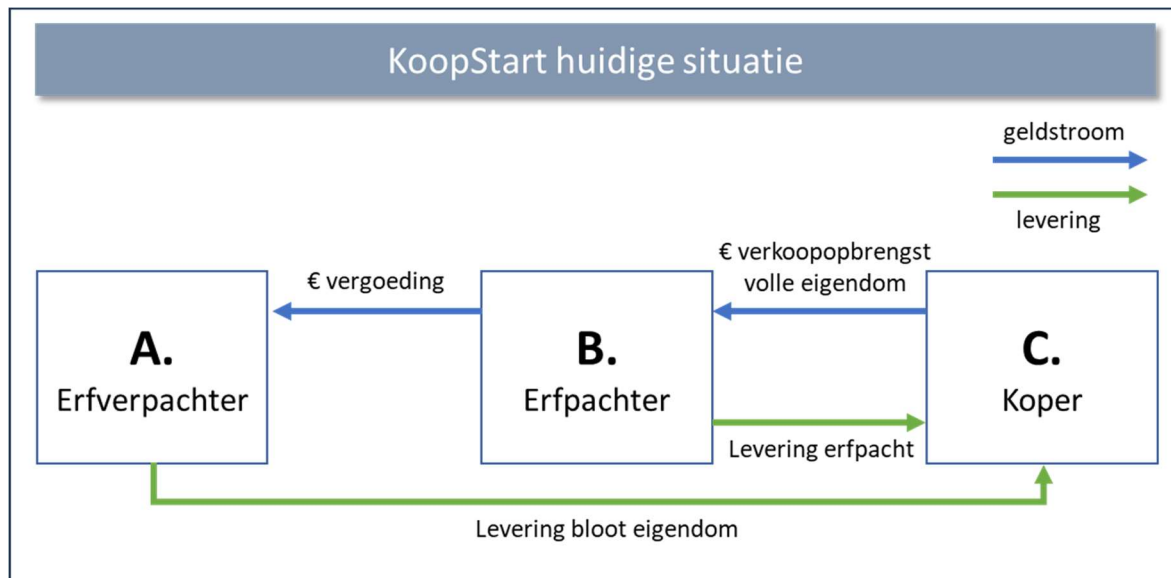
2. Wijziging procedure doorverkoop

In de versies van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen tot en met 1 maart 2022 is de doorverkoop beschreven in Hoofdstuk 9. Vanwege de invoering van het optionele terugkooprecht is de regeling voor de doorverkoop nu opgenomen in Afdeling C van Hoofdstuk 9.

In de **versies t/m 1 maart 2022** verloopt het proces bij doorverkoop op hoofdlijnen als volgt:

1. De erfverpachter en de erfpachter sluiten een 'omzettingsovereenkomst', met daarin onder meer:
 - Partijen komen overeen dat de erfverpachter aan de erfpachter de bloot eigendom zal leveren (omzetting van erfpacht in eigendom) tegen betaling van een vergoeding.
 - De indicatieve vermelding van de vergoeding, berekend op basis van uitkomst van de taxatie.
 - Het waarde-effect van de verbeteringen wordt bepaald aan de hand van deze taxatie.
 - Als opschortende voorwaarde geldt dat de erfpachter een verkoopovereenkomst voor de volle eigendom sluit met de koper.
 - Vastgelegd dat de levering en betaling zal verlopen zoals hierna is beschreven bij 4 en 5.
2. De erfpachter verkoopt de volle eigendom van de woning aan de koper. Hierbij maakt hij in de verkoopovereenkomst melding van de omzettingsovereenkomst.
3. De erfpachter stuurt de verkoopovereenkomst toe aan de erfverpachter, die op basis van de koopsom de definitieve hoogte van de vergoeding berekent en meedeelt aan de erfpachter.
4. In één akte levert de erfverpachter de bloot eigendom aan de koper en levert de erfpachter de erfpacht aan de koper.
5. De koper betaalt (via de notaris) de koopsom voor de volle eigendom aan de erfpachter, vervolgens betaalt de erfpachter de vergoeding aan de erfverpachter.

De stappen 4 en 5 van het doorverkoopproces in de versies t/m 1 maart 2022 zijn hieronder schematisch weergegeven.



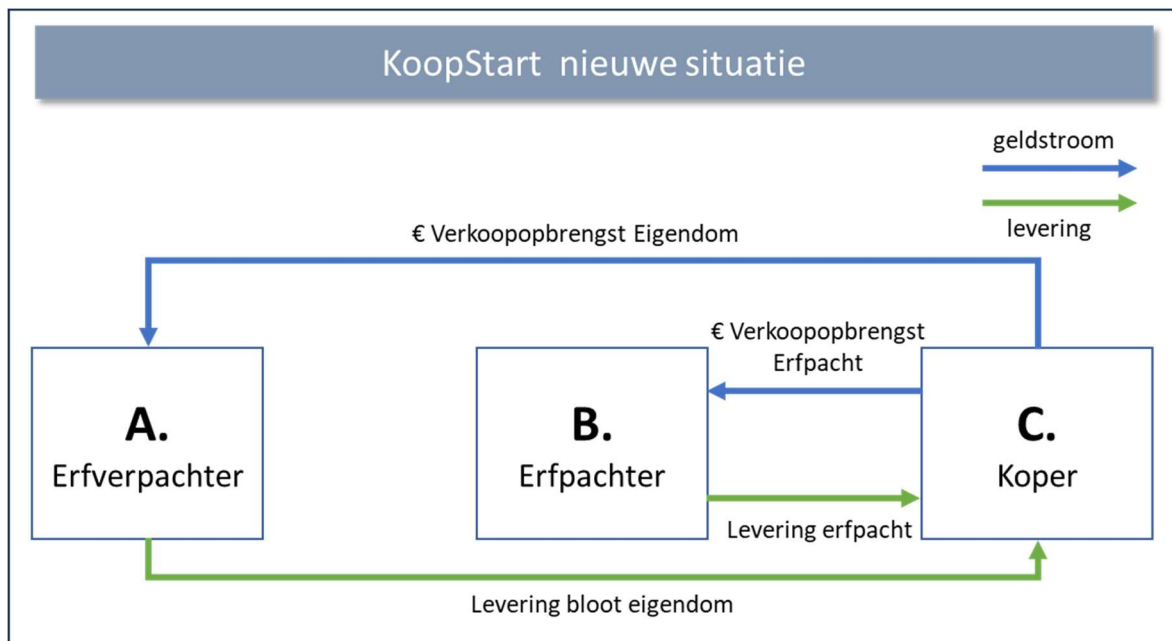
In de **nieuwe versie (1 januari 2024)** is bij de doorverkoop vanaf het begin een splitsing gemaakt in de gedeelten waartoe de erfverpachter en de erfpachter gerechtigd zijn. Oftewel: ieder verkoopt en levert het eigen deel. De verkopen en de leveringen gaan in respectievelijk een gecombineerde verkoopovereenkomst en een gecombineerde akte. Ook de betalingen verlopen, in omgekeerde richting, op dezelfde manier: de koper betaalt rechtstreeks een deel aan de erfverpachter en een deel aan de erfpachter.

Het proces wordt daarmee als volgt:

1. De erfverpachter en de erfpachter sluiten een 'voorbereidingsovereenkomst', waarin partijen zaken vastleggen ter voorbereiding op de verkoop van de woning. Het gaat onder meer om:
 - De erfverpachter geeft de erfpachter een volmacht om het verkoopproces te starten.
 - De verkoopprijs en de verdeling daarvan wordt indicatief vastgesteld op basis van de uitkomst van de taxatie.
 - Aan de hand van de taxatie wordt het waarde-effect van de verbeteringen bepaald.
 - Vastgelegd wordt waaraan de verkoopovereenkomst moet voldoen.
2. De erfpachter start het verkoopproces, mede op basis van de volmacht hiertoe van de erfverpachter.
3. Voor de verkoopovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een regulier model koopovereenkomst. Hierin worden de erfverpachter en de erfpachter samen vermeld als verkopende partij. Er wordt (aan het eind) een tekstgedeelte toegevoegd, waarin onder meer is vastgelegd:
 - De erfverpachter verkoopt de bloot eigendom, de erfpachter verkoopt de erfacht.
 - De verkoopprijs (Verkoopprijs Registergoed) wordt, conform de regels in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en in de akte vestiging erfacht, opgesplitst in een Verkoopprijs Erfacht en een Verkoopprijs Eigendom (m.b.t. de bloot eigendom).
 - De koper is de Verkoopprijs Erfacht verschuldigd aan de erfpachter en is de Verkoopprijs Eigendom verschuldigd aan de erfverpachter.

- De leveringen van de bloot eigendom en de erfpacht zullen gelijktijdig plaatsvinden.
4. In één akte levert de erfverpachter de bloot eigendom aan de koper en levert de erfpachter de erfpacht aan de koper.
 5. De koper betaalt (via de notaris) de Verkoopprijs Erfpacht aan de erfpachter en betaalt de Verkoopprijs Eigendom aan de Erfverpachter.

Hieronder zijn de stappen 4 en 5 van het nieuwe proces bij doorverkoop schematisch weergegeven.





Enkele verschillen:

Oud (t/m 1 maart 2022)	Nieuw (1 januari 2024)
1.A De erfpachter sluit de verkoopovereenkomst met de koper (voor de volle eigendom)	1.B De erfverpachter en de erfpachter sluiten samen de verkoopovereenkomst met de koper (ieder voor het eigen deel: resp. de bloot eigendom en de erfpacht)
2.A Na ontvangst van de verkoopovereenkomst berekent de erfverpachter de vergoeding en deelt deze mee aan de erfpachter.	2.B De verdeling van de verkoopprijs in een prijs voor de bloot eigendom en een prijs voor de erfpacht wordt in de verkoopovereenkomst opgenomen.
3.A De verkoopovereenkomst heeft betrekking op de volle eigendom, maar de leveringen verlopen anders: de erfpachter levert niet rechtstreeks de volle eigendom van de erfpachter, maar de erfverpachter levert de bloot eigendom en de erfpachter de erfpacht.	3.B De leveringen vinden plaats op dezelfde wijze als de inrichting van de verkoopovereenkomst: de erfverpachter levert de bloot eigendom en de erfpachter de erfpacht.

Voor de praktische gang van zaken betekent dit dat de erfpachter niet meer alléén de verkoopovereenkomst ondertekent (1.A) maar samen met de erfverpachter (1.B). Daar staat tegenover dat nu niet meer de stap nodig is dat de erfverpachter na de verkoopovereenkomst de vergoeding berekent (2.A), maar dat de relevante bedragen direct worden opgenomen in de verkoopovereenkomst (2.B).

Samengevat: tegenover elk van de leveringen staat de bijbehorende betaling en vindt er geen betaling plaats zonder dat daar een levering tegenover staat of andersom. Dit zorgt voor een transparanter proces.

Wat hetzelfde blijft:

- De rekenregels op grond waarvan uiteindelijk de oorspronkelijke koperskorting plus of min een deel van de waardeontwikkeling aan de erfverpachter toekomt.
- De erfverpachter is de initiatiefnemer voor het (door)verkoopproces en schakelt desgewenst een makelaar in.
- De taxatie vooraf, aan de hand waarvan (1) de indicatieve bedragen worden berekend (2) het waarde-effect van de verbeteringen wordt vastgesteld ten behoeve van de latere berekening van de verdeling van de verkoopprijs.
- Het waarde-effect van de verbeteringen komt geheel ten goede aan de erfpachter.
- De mogelijkheid voor een hertaxatie op initiatief van de erfverpachter.

De procedure voor de tussentijdse omzetting, opgenomen in hoofdstuk 8, blijft ongewijzigd. Hier blijft ook de term 'omzettingsovereenkomst' gehandhaafd. Er is immers hierbij sprake van een omzetting van erfpacht in (volle) eigendom.