



KoopGarant en hypotheek informatie voor financiers

15 augustus 2024

- Deze informatie heeft betrekking op de financiering van woningen waarbij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard¹:
- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juli 2024 / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juli 2024; of
- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juni 2023 / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juni 2023; of
- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 november 2016 / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 november 2016; of
- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 juli 2011 / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 april 2012;

KoopGarant is een vorm van 'verkoop onder voorwaarden', ontwikkeld door woningcorporaties en toegepast door woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten. De merknaam en het logo zijn geregistreerd door Stichting OpMaat en staan voor een eenduidig en evenwichtig product, waarin de positie van alle betrokken partijen goed is geregeld. Ongeveer 130 corporaties, ontwikkelaars en gemeenten hebben een licentie bij OpMaat en passen KoopGarant toe (de aanbieders zijn te vinden op www.opmaat.nl).

KoopGarant staat op de lijst van goedgekeurde kortingconstructies voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

1. KoopGarant in het kort

De koper krijgt een koperskorting op de marktwaaarde. De verkoper levert een eeuwigdurend erfpachtrecht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. De KoopGarant-erfpachter is bij voorgenomen verkoop verplicht om de woning aan de corporatie, ontwikkelaar of gemeente aan te bieden. Deze partij is vervolgens verplicht om de woning terug te kopen. De corporatie/ontwikkelaar/gemeente 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 en een deel van de waardeontwikkeling. Dat geldt zowel bij waardestijging als bij waardedaling. Het aandeel van de waardeontwikkeling in de terugkoopprijs staat in een vaste verhouding² tot de koperskorting die is verleend bij de verkoop:

- Het huidige aandeel van de corporatie/ontwikkelaar is gelijk aan het percentage van de koperskorting.

¹ Wanneer in dit informatie blad de term 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen' wordt gebruikt, worden alle genoemde versies bedoeld. Wanneer er verschil is tussen de versies, wordt dit onderscheid expliciet beschreven.

² De verhouding is vastgelegd in regelgeving voor de verkoop van woningen door woningcorporaties.



- Bij woningen die eerder zijn verkocht, is het aandeel van de corporatie/ontwikkelaar 1,5 maal het percentage van de koperkorting³. De exacte percentages van de koperskorting en de aandelen in de waardeontwikkeling worden vermeld in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

De waardestijging die het gevolg is van investeringen door de koper, wordt afzonderlijk getaxeerd en voor 100% in de terugkoopprijs verrekend.

De erfpachter is verplicht zelf in de woning te wonen.

Rekenvoorbeeld bij waardestijging		Rekenvoorbeeld bij waardedaling	
Marktwaaarde bij aankoop	300.000	Marktwaaarde bij aankoop	300.000
Koopprijs (met 20% korting)	240.000	Koopprijs (met 20% korting)	240.000
Marktwaaarde bij terugkoop	350.000	Marktwaaarde bij terugkoop	280.000
Waarde-effect verbeteringen	10.000	Waarde-effect verbeteringen	10.000
Waardeontwikkeling overig	40.000	Waardeontwikkeling overig	-/- 30.000
Terugkoopprijs		Terugkoopprijs	
Aankoopprijs	240.000	Aankoopprijs	240.000
Waarde-effect verbeteringen	10.000	Waarde-effect verbeteringen	10.000
80% van de waardeontwikkeling	32.000	80% van de waardeontwikkeling	-/- 24.000
Terugkoopprijs	282.000	Terugkoopprijs	226.000

2. Maximale leningsom

De koper bepaalt zelf waar hij de hypothecaire lening afsluit. De ervaring heeft geleerd dat kopers soms hogere leningen willen afsluiten of hogere hypotheeklen willen inschrijven dan verantwoord is op grond van de bij terugverkoop te ontvangen prijs. Ook blijkt in praktijk dat niet alle hypotheekverstrekkers en -adviseurs zich realiseren dat niet de getaxeerde marktwaaarde maar de koopprijs de basis moet zijn voor de leningsom, omdat de koopprijs immers de basis is voor de terugkoopprijs. In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen staat daarom de voorwaarde dat de verkopende partij toestemming moet verlenen voor de hypothecaire inschrijving. Om dit praktisch vorm te geven is vermeld dat er geen nadere toestemming hoeft te worden gevraagd aan de corporatie/ontwikkelaar/gemeente indien de hypothecaire inschrijving niet hoger is dan een bepaalde bovengrens.

Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen vanaf **1 november 2016** van toepassing zijn, is de bovengrens: 110% van de koopsom (uitgifteprijs).

Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen **versie 2011 of 2012** van toepassing zijn, is de bovengrens⁴:

- de koopsom (uitgifteprijs);

³ Bij woningen die als bestaande woning zijn verkocht vóór 1 november 2011, was de verhouding 1 : 2.

⁴ Dit is de regeling in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen versies 2011 en 2012. In oudere versies van de bepalingen golden iets andere regels, met nagenoeg dezelfde strekking.



- plus maximaal 10% van de koopsom ten behoeve van verbeteringen/meerwerk, onder voorwaarde dat dit deel van de lening ook daadwerkelijk daarvoor wordt gebruikt (en dus in bouwdepot wordt gestort);
- plus een opslag voor bijkomende kosten ter hoogte van een percentage van de som van de koopsom en de opslag voor verbeteringen/meerwerk, als volgt:
 - bestaande woning, koper betaalt overdrachtsbelasting: 12%;
 - bestaande woning, koper betaalt geen overdrachtsbelasting: 5%;
 - nieuwbouwwoning: 8%.

Een hogere hypothecaire inschrijving dan op grond van regels in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is mogelijk, maar dan alleen met toestemming van de corporatie/ontwikkelaar/gemeente. Deze is vrij in de criteria waarop ze haar toestemming baseert, maar zal over het algemeen toetsen aan de verhouding tussen de hoogte van de lening en de prijs die de erfpachter zou ontvangen indien de woning op het moment van de toetsing zou worden teruggekocht. Deze terugkoop prijs is mede gebaseerd op de actuele marktwaarde en is inclusief het eventuele waarde-effect van nog uit te voeren verbeteringen in geval van voorgenomen verbouwing.

De hier beschreven normen voor maximale inschrijving kunnen ruimer zijn dan de criteria voor de maximale hoogte van de lening die gelden in de NHG-normen. De maximale financiering die door de bank op grond van de geldende criteria wordt verstrekt, is uiteraard leidend.

3. Gedwongen verkoop en biedgarantie

In geval van betalingsproblemen en dreigende gedwongen verkoop, werkt de erfverpachter (corporatie, ontwikkelaar of gemeente) graag mee aan het zo soepel mogelijk oplossen van de financiële problemen. Zodra de situatie bij de erfverpachter bekend is, probeert deze de erfpachter te bewegen de woning zelf te koop aan te bieden. Dat bespaart veel kosten en lukt gelukkig in de meeste gevallen.

Sommige erfpachters zijn niet te traceren of werken niet mee. In dat geval garandeert de erfverpachter de reguliere terugkoop prijs via een onderhands bod voorafgaand aan de executie veiling, waarbij de erfverpachter de reguliere kosten koper voor haar rekening neemt. Dat blijkt effectief in de praktijk.

Het komt incidenteel voor dat, ondanks de bereidheid van de erfverpachter om bij gedwongen onderhandse verkoop de reguliere terugkoop prijs te bieden, de woning onverhoopt toch op de veiling komt. Dan zal de erfverpachter het bod verminderen met de veilingkosten en de betalingsachterstanden die voor haar rekening komen.

Voor een dergelijke terugkoop of bieding bij executie zijn er twee voorwaarden:

1. De erfverpachter is tijdig geïnformeerd over de voorgenomen executie.
2. De bijkomende kosten voor de erfverpachter zijn niet hoger dan bij een reguliere terugkoop.

De exacte regels zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen.

De KoopGarantbepalingen zijn verankerd in de erfpacht, waardoor ook een veilingkoper de woning zelf moet bewonen en bij vertrek aan de erfverpachter moet aanbieden.



4. Voorwaarden aan de hypotheekakte

Om het bovenstaande in goede banen te leiden moet er een tekst worden opgenomen in de hypotheekakte. Deze tekst is opgenomen in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en maakt als zodanig onderdeel uit van de koopovereenkomst. De tekst is dus vooraf bekend bij de notaris en de geldverstrekker.

Er zijn verschillende versies van de tekst, afhankelijk van de versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen.

Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van 1 juli 2024 of **1 juni 2023** gelden, moet de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst in de hypotheekakte worden opgenomen:

"Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen **1 november 2016** gelden, dient de volgende tekst exact in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en KoopGarantbepalingen/Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomstitel) de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing.

Vanwege het feit dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- *bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;*
- *het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;*
- *zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen te versturen;*
- *er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen.*

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en Erfverpachter/Ondererfverpachter

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Erfverpachter/Ondererfverpachter jegens de Hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Erfverpachter/Ondererfverpachter op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.



Onder de Hypotheekhouder worden in dit opschrift "Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen" mede begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de Hypotheekhouder."

Wanneer de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen **2011/2012** gelden, dient de volgende tekst exact in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en KoopGarantbepalingen/Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing.

Vanwege het feit dat de hiervoor bedoelde bepalingen kunnen worden gehanteerd door een "woningcorporatie" of een "vastgoedbelegger" en dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;
- het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger jegens de Hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

Onder de Hypotheekhouder worden in dit opschrift "Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen" mede begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de Hypotheekhouder."

5. Nationale Hypotheek Garantie

Het overgrote deel van de licentiehouders heeft gekozen voor de voorwaarde dat de financiering wordt aangegaan met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), uitgevoerd door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Afwijking van deze voorwaarde is dan soms, in uitzonderlijke gevallen, mogelijk maar alleen met schriftelijke toestemming van de verkopende partij. In het algemeen zal deze, ook bij het verlenen van toestemming, zo dicht mogelijk aansluiten bij de NHG-normen.



6. NHG en betalingsproblemen

Het WEW hecht er, net als alle betrokken partijen, veel belang aan dat bij onoverkomelijke betalingsproblemen een vlotte terugkoop tot stand komt. Dit voorkomt immers dat de schuld van de erfpachter, en het bedrag dat eventueel ten laste komt van de NHG, onnodig oploopt door rente en veilingkosten. Het WEW stemt bij betalingsproblemen in met een bod van de erfverpachter ter hoogte van de actuele terugkoopprijs. Daarbij horen de eventuele gemaakte kosten ten behoeve van gedwongen verkoop conform de NHG-voorwaarden tot het eventuele verlies dat door de NHG wordt gedekt.

Een belangrijke risicobeperking van de NHG is dat bij gedwongen verkoop de restantschuld kan worden kwijtscholden, mits de klant bij het niet kunnen betalen te goeder trouw is geweest en zich zoveel mogelijk heeft ingespannen om de restschuld te beperken (Voorwaarden NHG A4.1). Dit betekent onder meer dat de klant geacht wordt om bij gedwongen verkoop vlot mee te werken aan terugkoop door de erfverpachter. Doet hij dit niet, dan is de kans groot dat hij de restschuldgarantie kwijtraakt.

7. Diverse uitvoeringsaspecten bij NHG

- De koopsom heeft bij KoopGarant betrekking op het eeuwigdurend recht van erfpacht op de grond en op de rechten van de erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen. De canon wordt eeuwigdurend afgekocht. Op deze wijze is de hoogte van de afkoopsom van de canon gelijk aan de waarde van de grond na aftrek van de koperskorting, zodat de vestiging van erfpacht geen waardedrukkend effect heeft⁵. Het is dan ook niet nodig om in de NHG-toets de hoogte van de afkoopsom te onderbouwen. De afkoopsom wordt immers niet vanuit de canon berekend.
- In een koopovereenkomst voor een bestaande woning wordt één bedrag vermeld voor de koopsom, waarbij wordt opgemerkt dat de afkoopsom van de canon daar onderdeel van uit maakt. Het daarin opgenomen bedrag voor de afkoop van de erfpachtcanon wordt niet afzonderlijk in de overeenkomst vermeld. De NHG stemt er mee in dat in een dergelijk geval de financier bij de NHG-toets onder 'koopsom' de volledige koopsom invult en bij 'afkoopsom erfpacht' als fictief bedrag 0 (nul).
- Bij nieuwbouw wordt in de koop- en de aannemingsovereenkomst de afkoopsom van de canon wel afzonderlijk benoemd. Bij de toets kunnen dan de werkelijke bedragen worden vermeld.
- De financier dient bij het uitvoeren van de toets het concept voor de akte vestiging erfpacht in het dossier te hebben, aangezien hieruit nadere verplichtingen voor de koper kunnen blijken. De verkopende partij dient dit concept dus als bijlage bij de koopovereenkomst te voegen.

8. Verhogen financiering of tweede hypotheek

Als de erfpachter van een KoopGarantwoning later de hypothecaire inschrijving wil verhogen of een tweede hypotheek wil vestigen, waardoor de totale inschrijving hoger wordt dan het in par. 2 genoemde maximum, is een afzonderlijke toestemming van de woningcorporatie/ontwikkelaar nodig. Zie hierover verder par. 2.

⁵ Indien er sprake is van eerder gevestigde gemeentelijke erfpacht, wordt bij Koopgarant een recht van ondererfpacht gevestigd met dezelfde duur als het gemeentelijke erfpachtrecht en wordt de canon van de ondererfpacht afgekocht voor dezelfde periode als bij de afkoopperiode van de gemeentelijke canon. Ook in dit geval heeft de vestiging van ondererfpacht dus geen invloed op de waarde en is afsplitsing van het bedrag niet nodig.



9. Startersleningen

In een deel van de gemeenten kunnen kopers in aanmerking komen voor een Starterslening. Het is in principe mogelijk om een KoopGarantwoning te financieren met een Starterslening. Of dit ook daadwerkelijk kan, hangt van de voorwaarden die de gemeente stelt en van de beschikbaarheid van voldoende budget. Ook is het afhankelijk van de voorwaarden die de betreffende geldverstrekker stelt. Meer informatie over Startersleningen vindt u op www.svn.nl.

10. Vragen?

Kopers van een KoopGarantwoning kunnen met vragen terecht bij de corporatie, ontwikkelaar of gemeente waarvan zij de woning kopen, of bij de makelaar die betrokken is bij de verkoop.

Heeft u als geldverstrekker of als hypotheekadviseur vragen over KoopGarant of over de toestemming voor hypotheek dan kunt u zich in eerste instantie het beste wenden tot de corporatie, ontwikkelaar of gemeente die de woning heeft verkocht.

Voor specialistische vragen kunt u eventueel terecht bij:

Stichting OpMaat

(033) 462 12 23

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 bij de verkoop van toepassing zijn verklaard en die als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.