



Toelichting op zelfscan: 'Criteria NHG voor erfpacht- en kortingsconstructies'

Versie 10.2022

Algemeen

De voorwaarden van erfpacht- en kortingsconstructies moeten in het belang zijn van de consument en een verantwoorde woningfinanciering opleveren. NHG heeft daarom criteria opgesteld waar een erfpacht- of kortingsconstructie minimaal aan moet voldoen.

Met de zelfscan 'criteria NHG voor erfpacht- en kortingsconstructies' kan beoordeeld worden of een erfpacht- of kortingsconstructie mogelijk is met NHG. Wanneer een constructie mogelijk is met NHG, dan kan een consument een woning met deze constructie financieren met NHG. In dit document geven we een toelichting bij een selectie van de criteria uit het stroomschema.

Wanneer de uitkomst van de zelfscan positief is, kunnen alle stukken (zie: Informatieopgave voor beoordeling NHG) ingediend worden bij NHG. Pas daarna zal NHG definitief beoordelen of een erfpacht- of kortingsconstructie mogelijk is met NHG.

Algemene criteria voor erfpacht- en kortingsconstructies

Woning kwalificeert als eigen woning

Een woning moet fiscaal gezien worden als een eigen woning, zodat de hypotheekrente en de canon aftrekbaar zijn. Wanneer hierover twijfels zijn bij de beoordeling van de constructie, dan kan NHG verzoeken om de constructie voor te leggen bij de belastingdienst voor goedkeuring.

Een verzoek tot goedkeuring van de constructie kan voorgelegd worden bij de kennisgroep onroerende zaken van de belastingdienst via; KennisGroepOnroerendeZaken@belastingdienst.nl.

Consument heeft recht om zelf een taxateur te kiezen

Bij tussentijdse koop van de grond, afbetaling van het kortingsdeel of verkoop van de woning heeft de consument altijd het recht om zelf een gecertificeerde taxateur te kiezen voor het bepalen van de waarde. De kosten voor de taxatie zijn voor rekening van de consument.

Onafhankelijke procedure bij meningsverschil over waardebeoordeling

In de situatie dat de consument de grond koopt of het kortingsdeel afbetaalt en waarbij er een meningsverschil is over de waardering van de grond of het kortingsdeel, moet de consument altijd het recht hebben om:

1. Een tweede taxatie uit te laten voeren. De kosten van deze tweede taxatie zijn voor rekening van de consument. Is er na deze tweede taxatie nog geen overeenstemming over de waarde, dan kan er een derde taxatie (arbitrage) worden uitgevoerd. Wanneer er een

derde taxatie wordt uitgevoerd, moet de taxateur gekozen worden door de eerste twee taxateurs en betaalt de consument in dat geval maximaal 50% van de kosten. Of;

2. Een procedure te starten bij de rechter of gebruik te maken van de bindend adviesregeling (arbitrageregeling). Bij een bindend adviesregeling wordt er gezamenlijk getaxeerd door drie taxateurs, de uitkomst is bindend. Zowel de consument als de aanbieder kiezen een eigen taxateur. De twee gekozen taxateurs kiezen samen een derde taxateur. De consument en aanbieder betalen elk 50% van de kosten van de taxatie.

Toegestane verdeling bij waardedaling en -stijging van de woning

Bij een erfpacht- of kortingsconstructie onderscheidt NHG 3 toegestane varianten voor de verdeling van de waardedaling en -stijging van de woning:

1. Waardedaling of -stijging is voor rekening van de consument;
2. Waardedaling of -stijging is voor rekening van de aanbieder;
3. Een percentage van de waardedaling of -stijging is voor rekening van de consument.

Hieronder worden deze varianten verder toegelicht. In de voorbeelden gaan we uit van onderstaande waardes:

	Waarde
Volle eigendom	€ 300.000,-
Erfpachtrecht	€ 200.000,-
Grond	€ 100.000,-
Kortingsdeel (30%)	€ 90.000,-

Voorbeeld 1: waardedaling of -stijging is voor rekening van de consument

In alle situaties betaalt de consument de oorspronkelijke waarde van de grond of het kortingsdeel.

Voorbeeld

Erfpachtconstructie: de consument betaalt bij het kopen van de grond €100.000,-.

Kortingsconstructie: de consument betaalt bij afbetaling van het kortingsdeel € 90.000,-.

Voorbeeld 2: waardedaling of -stijging is voor rekening van de aanbieder

In alle situaties betaalt de consument de oorspronkelijke waarde van de grond of het kortingsdeel minus het percentage van de waardedaling van de woning of plus het percentage van de waardeverhoging van de woning. In geval van waardedaling mag de consument, alleen bij verkoop van de woning, de grond kopen of het kortingsdeel afbetalen tegen de actuele marktwaarde.

Voorbeeld

Erfpachtconstructie: bij een waardedaling van 20% van de woning betaalt de consument bij het kopen van de grond € 100.000,-/- 20% = € 80.000,-. Bij een stijging van 20% van de woning betaalt de consument bij het kopen van de grond € 120.000,-.

Kortingsconstructie: bij een waardedaling van 20% van de woning betaalt de consument bij afbetaling van het kortingsdeel € 90.000,- - 20% = € 72.000,-. Bij een stijging van 20% van de woning betaalt de consument bij afbetaling van het kortingsdeel € 108.000,-.

Voorbeeld 3: een percentage van de waardedaling of -stijging is voor rekening van de consument

In deze situatie is elke verdeling toegestaan, met als voorwaarde dat het percentage waarin de consument profiteert van een waardestijging minimaal gelijk is aan het percentage waarin een consument deelt in een waardedaling.

Alle bijkomende kosten voor de consumenten dienen transparant, reëel en in verhouding te zijn

Het is toegestaan om bijkomende kosten (vb. administratiekosten) in rekening te brengen. Deze bijkomende kosten moeten voor de consument transparant zijn. We vragen om een overzicht van alle bijkomende kosten aan te leveren. NHG beoordeelt of deze kosten reëel en in verhouding tot de geleverde diensten zijn. Een uitgangspunt hierbij is dat de totale kosten niet veel hoger zijn dan de gebruikelijke kosten bij een hypotheek.

De bijsluiter is vast onderdeel van de erfpacht- of kortingsovereenkomst

Overeenkomsten en aktes met betrekking tot erfpacht- of kortingsconstructies zijn voor de gemiddelde consument vaak complex. Het is niet altijd duidelijk welke financiële gevolgen er zijn bij de koop van de grond, afbetaling van het kortingsdeel of bij verkoop van de woning/erfpachtrecht.

Daarom moet er altijd een bijsluiter als vast onderdeel van de erfpacht- of kortingsovereenkomst aan de consument worden verstrekt. In deze bijsluiter moet transparant en duidelijk aangegeven worden wat de constructie inhoudt en wat in verschillende woningmarktscenario's de financiële gevolgen zijn bij de koop van de grond, afbetaling van het kortingsdeel of bij verkoop van de woning/erfpachtrecht.

De bijsluiter heeft als doel dat consumenten over de juiste informatie beschikken om weloverwogen een besluit te nemen. En dat ze weten welke verplichtingen een erfpacht- of kortingsconstructie met zich meebrengt.

Er is een adequate procedure voor debiteurenbeheer

Wanneer een consument niet tijdig betaalt en in achterstand raakt, vinden wij het belangrijk dat de juiste stappen worden genomen. Uitgangspunt hierbij is dat achterstanden niet onnodig lang mogen oplopen. Om te beoordelen of de constructie in aanmerking komt voor NHG, ontvangen we graag een uitleg over hoe het proces van debiteurenbeheer is ingericht. Denk hierbij aan de stappen die worden genomen als een consument in achterstand raakt, aan welke partij de incasso wordt overgedragen en wanneer tot beslag wordt overgegaan.

Als er geen canonverplichting geldt, is een uitleg over het proces van debiteurenbeheer niet nodig.

Specifieke criteria voor erfpachtconstructies

Duur erfpachtovereenkomst

De duur van een erfpachtovereenkomst kan eeuwigdurend, voortdurend of tijdelijk zijn. Met eeuwigdurende erfpacht worden overeenkomsten bedoeld die geen einddatum hebben. Contracten met een looptijd van 99 jaar zien wij dus niet als eeuwigdurende erfpacht.

Als de erfpachtconstructie voortdurend is, kijkt NHG naar de voorwaarden en risico's die van toepassing zijn bij het einde van een tijdvak. Onvoorwaardelijke voortzetting van de erfpachtovereenkomst en ook een transparante, voorspelbare en gelijkmatige ontwikkeling van de canon zijn hierbij van belang.

Een tijdelijke erfpachtovereenkomst staat NHG nooit toe.

Actualisering van de grondwaarde (als grondslag voor de canon)

Tijdens de looptijd wordt de grondwaarde niet geactualiseerd. Dit betekent dat een jaarlijkse indexatie of periodieke herziening van de canon gebaseerd is op het initiële

canonbedrag/percentage of de initiële grondwaarde.

NHG streeft met deze voorwaarde naar een transparante, voorspelbare en gelijkmatige ontwikkeling van de canon. Wanneer de grondwaarde wel wordt geactualiseerd zal NHG beoordelen of de canonontwikkeling in lijn is met de criteria die aan de canon worden gesteld.

Samenloop met de starterslening van SVn onder voorwaarden toegestaan

Een erfpachtovereenkomst mag gecombineerd worden met een starterslening van het SVn. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat wanneer het inkomen van de consument stijgt, hij/zij eerst start met het betalen van rente en aflossing over de starterslening. De inkomensafhankelijke canon mag pas 36 maanden nádat de consument gestart is met het betalen van rente en aflossen worden verhoogd. Deze maatregel is om te voorkomen dat een consument met een relatief kleine salarisstijging een dubbele lastenstijging krijgt.

Specifieke criteria voor doelgroep constructies

Mogelijkheid tot doorverkoop buiten de beoogde doelgroep

Deze criteria geldt voor constructies met een doelgroepenbeleid. Hiermee bedoelen we constructies die als doel hebben om woningen beter bereikbaar te maken voor specifieke doelgroepen.

In het geval dat de consument de woning gaat verkopen, mag hier als voorwaarde worden gesteld dat de nieuwe koper deel uitmaakt van de specifiek doelgroep. Wanneer het de consument niet lukt om de woning binnen zes maanden te verkopen aan de beoogde doelgroep, heeft de consument het recht de woning aan te bieden op de vrije markt. Ook is het toegestaan dat de woning op dat moment wordt teruggekocht door de aanbieder.

Criteria canonontwikkeling

Het is niet toegestaan om verschillende indexerings- of herzieningsmogelijkheden naast elkaar of opeenvolgend te hanteren.