



KoopStart en hypotheek informatie voor financiers 1 maart 2022

KoopStart: Verkopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde, zonder terugkoopregeling

KoopStart is een bijzondere vorm van verkoop, toegepast door projectontwikkelaars en woningcorporaties. 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. KoopStart is afgestemd met de Nationale Hypotheek Garantie.

KoopStart in het kort

De koper krijgt een flinke korting op de marktprijs. De KoopStart-eigenaar kan de woning vrij verkopen, na betaling van een vergoedingsbedrag aan de ontwikkelaar/corporatie. De koper kan ook tussentijds afrekenen met de ontwikkelaar/corporatie.

Het te zijner tijd te betalen vergoedingsbedrag wordt samengesteld uit de oorspronkelijke koperskorting plus een deel van de waardeontwikkeling. Dat geldt zowel voor waardestijging als waardedaling. Het aandeel van de waardeontwikkeling dat een corporatie ontvangt, is 1,5 x het kortingspercentage bij de eerste verkoop. Deze verhoudingen zijn gebaseerd op regelgeving van het ministerie van BZK (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Vanaf 1 maart 2022 hebben ontwikkelaars de keuze: toepassing van de verhouding die verplicht is voor corporaties, of een belang dat gelijk is aan het kortingspercentage.

Wanneer de Erfpacht- en KoopStartbepalingen **1 maart 2022** van toepassing zijn, wordt een eventuele waardestijging die het gevolg is van investeringen door de koper, afzonderlijk getaxeerd. Dit waarde-effect blijft buiten de berekening van het vergoedingsbedrag dat de koper t.z.t. betaalt. Dit waarde-effect valt dus voor 100% aan de koper toe.

De eigenaar is verplicht zelf in de woning te wonen.

Hieronder volgen enkele rekenvoorbeelden die KoopStart verduidelijken.

(In dit voorbeeld is het waarde-effect van verbeteringen niet opgenomen).

Rekenvoorbeeld bij waardestijging		Rekenvoorbeeld bij waardedaling	
Marktwaarde bij aankoop	200.000	Marktwaarde bij aankoop	200.000
Koopprijs (met 20% korting)	160.000	Koopprijs (met 20% korting)	160.000
Marktwaarde bij afrekening/doorverkoop	230.000	Marktwaarde bij afrekening/doorverkoop	180.000
Waardestijging	30.000	Waardedaling	-/- 20.000
Vergoedingsbedrag		Terugkoopprijs	
Oorspronkelijke koperskorting	40.000	Oorspronkelijke koperskorting	40.000
30% van de waardeontwikkeling	9.000	30% van de waardeontwikkeling	-/- 6.000
Vergoedingsbedrag	49.000	Vergoedingsbedrag	34.000



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 hypotheekleningen willen inschrijven dan verantwoord is op grond van de opbrengst bij doorverkoop, na betaling van het vergoedingsbedrag. Ook blijkt in praktijk dat niet alle hypotheekverstrekkers en -adviseurs zich realiseren dat niet de getaxeerde marktwaarde maar de koopprijs de basis moet zijn voor de leningsom, omdat de koper immers te zijner tijd het vergoedingsbedrag moet afrekenen. KoopStart stelt daarom de voorwaarde dat de verkopende partij toestemming moet verlenen voor de hypothecaire inschrijving. Om dit praktisch vorm te geven verklaart de ontwikkelaar/corporatie in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen dat er geen nadere toestemming hoeft te worden gevraagd aan de ontwikkelaar/corporatie indien de hypothecaire inschrijving niet hoger is dan:

- de koopsom;
- plus maximaal 10% van de koopsom.

De opslag van 10% is bedoeld om in beperkte mate ruimte te bieden voor het meefinancieren van verbeteringen. Bij een nieuwbouwwoning kan het gaan om meerwerk en om renteverlies (bouwrente, hypotheekrente tot de oplevering).

Een hogere hypothecaire inschrijving dan op grond van regels in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is mogelijk, maar dan alleen met toestemming van de ontwikkelaar/corporatie. De ontwikkelaar/corporatie 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 waarde van de woning na uitvoering van eventuele verbeteringen, onder aftrek van het vergoedingsbedrag indien dit op dat moment betaald zou worden. Hiermee sluit de ontwikkelaar/corporatie aan op de manier waarop geldverstrekkers in het algemeen een financieringsaanvraag beoordelen op grond van de *Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF)* en van de *Tijdelijke regeling hypothecair krediet* van het ministerie van Financiën.

De maximale financiering die door de geldverstrekker op grond van de geldende criteria wordt verstrekt is uiteraard leidend. Aan de regels voor de maximale hypothecaire inschrijving in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen kan de klant geen rechten ontlenen dat een dergelijke financiering in praktijk ook mogelijk is.

Executieregeling

Wanneer de geldverstrekker bij betalingsproblemen executie heeft aangekondigd, is de ontwikkelaar/corporatie bereid om de woning voor een garantiebedrag onderhands terug te kopen. Uiteraard is het zeer goed mogelijk dat de geldverstrekker een koper vindt die meer betaalt. In dat geval hoeft de terugkoopgarantie van de ontwikkelaar/corporatie niet te worden aangesproken.

Het komt incidenteel voor dat, ondanks de terugkoopgarantie van de ontwikkelaar/corporatie om bij gedwongen onderhandse verkoop de reguliere terugkoopprijs te bieden, de woning onverhoopt toch op de veiling komt. Dan garandeert de ontwikkelaar/corporatie te bieden op de veiling, maar wel voor een lager bedrag dan de hierboven genoemde terugkoopgarantie.

Er gelden twee voorwaarden voor de terugkoop- en de biedgarantie:

- Voor de hypothecaire lening is Nationale Hypotheek Garantie verstrekt;
- De geldverstrekker heeft de ontwikkelaar/corporatie tijdig op de hoogte gesteld van de veilingopdracht, d.w.z. tegelijk met het uitbrengen van de veilingopdracht aan de notaris.



De KoopStartbepalingen zijn verankerd in de erfpacht, waardoor ook een veilingkoper de woning zelf moet bewonen en bij verkoop alsnog een vergoedingsbedrag aan de ontwikkelaar/corporatie moet betalen. Daardoor is de woning minder interessant voor de meeste veilingkopers.

De 'executieregeling' is opgenomen in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Voorwaarden aan hypotheekakte

Om het bovenstaande in goede banen te leiden zal de tekst in onderstaand kader door de notaris opgenomen moeten worden in de hypotheekakte. Deze bepaling is opgenomen in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en maakt als zodanig onderdeel uit van de koopovereenkomst. De tekst is dus vooraf bekend bij de notaris en de financier.

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en KoopStartbepalingen

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

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 als bedoeld in de Bepalingen te versturen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter en Erfverpachter

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

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

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

De volledige tekst van artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waarnaar in de bovenstaande tekst wordt verwezen, is opgenomen de bijlage.

Nationale Hypotheek Garantie

De financier bepaalt zelf of de financiering moet worden aangegaan met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), uitgevoerd door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Indien gefinancierd is met NHG geldt de hierboven beschreven executieregeling.

NHG en betalingsproblemen

Het WEW hecht er, net als alle betrokken partijen, veel belang aan dat bij onoverkomelijke betalingsproblemen een vlotte verkoop tot stand komt. Dit voorkomt immers dat de schuld van de eigenaar, en het bedrag dat eventueel ten laste komt van de NHG, onnodig oploopt door rente en veilingkosten. Indien, vooruitlopend op de executieveiling, de financier gebruik wil maken van de terugkoopgarantie, zal hij hiervoor overleggen met het WEW. Bij een terugkoop zijn de eventuele gemaakte kosten ten behoeve van gedwongen verkoop conform NHG-voorwaarde B12 voor rekening van de eigenaar/bewoner.



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 lening zo goed mogelijk terug te betalen en tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te komen (NHG-voorwaarde A3 lid 1 sub d). Dit betekent onder meer dat de klant geacht wordt om bij gedwongen verkoop vlot mee te werken aan verkoop, en eventueel aan een terugkoop door de ontwikkelaar/corporatie. Doet hij dit niet, dan is de kans groot dat hij de restschulddgarantie kwijtraakt.

Verder biedt de NHG zonder extra kosten de zgn. woonlastenfaciliteit. Hiermee kunnen huishoudens die buiten hun schuld in de betalingsproblemen zijn geraakt door middel van een borgstelling voor een aanvullende lening meer tijd krijgen om hun betalingsproblemen op te lossen. Een en ander gericht op het behoud van de eigendom van de woning voor huishoudens die als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, (echt)scheiding of overlijden van een van de partners in de betalingsproblemen zijn geraakt.

Diverse uitvoeringsaspecten bij NHG

- De koopsom heeft bij KoopStart betrekking op het recht van erfpacht op de grond en de rechten van de erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen.
In een koopovereenkomst voor een bestaande woning wordt één bedrag vermeld voor de koopsom. Het daarin opgenomen bedrag voor de afkoop van de erfpachtcanon wordt niet afzonderlijk in de overeenkomst vermeld. De achtergrond hiervan is dat de hoogte van de afkoopsom, vanwege de eeuwigdurende afkoop, gelijk is aan de waarde van de grond, zodat de vestiging van erfpacht geen waardedrukkend effect heeft.
De NHG stemt er mee in dat in een dergelijk geval de financier bij de NHG-toets onder 6.a (koopsom) de volledige koopsom invult en bij de 6.b (afkoopsom erfpacht) als fictief bedrag 0 (nul).
Bij nieuwbouw wordt in de koop-/aannemingsovereenkomsten de afkoopsom wel afzonderlijk benoemd. Bij de toets kunnen dan de werkelijke bedragen worden vermeld bij respectievelijk 7.1a en 7.1c.
- 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.

Verhogen financiering of tweede hypotheek

Als de eigenaar later de hypothecaire inschrijving wil verhogen of een tweede hypotheek wil vestigen, waardoor de totale inschrijving hoger wordt dan het hierboven genoemde maximum, is een afzonderlijke toestemming van de woningcorporatie/projectontwikkelaar nodig.

De ontwikkelaar/corporatie zal in de beoordeling over het algemeen rekening houden met de verhouding tussen de marktwaarde na verbetering en de hoogte van de (verhoogde) financiering, met de kwaliteit van het verbeterplan en met de hoogte van de financieringslast in verhouding tot het inkomen. Indien met NHG is gefinancierd en ook voor de aanvullende financiering NHG wordt gevraagd, zal de ontwikkelaar/corporatie bij de beoordeling zoveel mogelijk aansluiten bij de normen van de NHG voor aanvullende leningen.



Vragen of opmerkingen

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

Heeft u als financier of als hypotheekbemiddelaar vragen over KoopStart of over de toestemming voor hypotheek 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

(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 KoopStartbepalingen' die als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.



Bijlage

Tekst van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 1 maart 2022 en 1 januari 2020

Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte Artikel 5.2

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard geldt het navolgende:

- a. Termijn opzegging Erfpacht; beperking verrekening
In het geval van beëindiging van de Erfpacht wegens opzegging door de Erfverpachter als bedoeld in artikel 2.2 vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de opzegging schriftelijk aan de Hypotheekhouder is medegedeeld.
Bij beëindiging van de Erfpacht op welke grond dan ook zal de Erfverpachter zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Erfverpachter verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Erfverpachter uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.
- b. Toestemming Hypotheekhouder
Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Erfverpachter niet toegestaan de Eigendom te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet toegestaan de Eigendom te aanvaarden. Deze toestemming is niet benodigd in het geval sprake is van de levering van het Registergoed (Erfpacht en Eigendom) als bedoeld in Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter).
Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.
- c. Gedwongen onderhandse verkoop en Omzettingsovereenkomst executiekoper
Indien de Hypotheekhouder de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wenst te verkopen, zal de Erfverpachter op verzoek van de Hypotheekhouder bereid en gerechtigd zijn om haar medewerking te verlenen aan een gelijktijdige verkoop van de Eigendom aan de executiekoper zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen is bepaald in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag).
- d. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek
De Erfverpachter is, behoudens in het geval uitvoering wordt gegeven aan het hiervoor onder c van dit artikel bepaalde, te allen tijde bereid om de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor een koopprijs die als volgt wordt berekend:
 - een bedrag van vijftig procent (85%) van de Marktwaaarde van het Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Erfverpachter (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
 - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de artikelen 8.1, 8.2 lid 4 en 8.3 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 de Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje,zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.
De Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:
 - de Erfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
 - de Erfverpachter ter zake van die aankoop en levering tot geen hogere kosten is gehouden dan die welke bij een reguliere onderhandse aankoop en levering verschuldigd zouden zijn geweest;
 - voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie).Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor genoemde percentage van vijftig procent (85%) worden vervangen door tachtig procent (80%).
- e. Biedgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek
De Erfverpachter is te allen tijde bereid om de Erfpacht via gedwongen openbare verkoop in



de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor een koopprijs die als volgt wordt berekend:

- een bedrag van tachtig procent (80%) van de Marktwaaarde van het Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Erfverpachter (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de artikelen 8.1, 8.2 lid 4 en 8.3 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 de Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje;
- verminderd met het bedrag aan veilingkosten dat ten laste van de veilingkoper komt en het bedrag aan achterstallige lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is,

zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:

- de Erfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
- voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoeten Nationale Hypotheek Garantie).

Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor genoemde percentage van tachtig procent (80%) worden vervangen door vijfenzeventig procent (75%).

f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor onder a tot en met e van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt in de betreffende akte van hypotheek, mits de Hypotheekhouder in die akte verklaart:

- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter te versturen.

De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Erfverpachter de onder a tot en met e van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en KoopStartbepalingen

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

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 als bedoeld in de Bepalingen te versturen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter en Erfverpachter

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

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

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