



Handleiding voor bijsluiter Erfpachtconstructie

Versie 10.2022

Algemeen

De bijsluiter moet een vast onderdeel zijn van de erfpachtovereenkomst. Om te bepalen of een erfpachtconstructie mogelijk is met NHG, beoordeelt NHG onder andere de inhoud van de bijsluiter. Het doel van de bijsluiter is om consumenten de belangrijkste kenmerken van het product mee te geven, zodat zij weten welke verplichtingen de erfpachtconstructie met zich meebrengt.

In deze handleiding geven we een overzicht van welke onderwerpen minimaal opgenomen moeten worden in de bijsluiter.

Kenmerken bijsluiter

- ✓ De bijsluiter is geschreven in B1 taal, zodat het document begrijpelijk is voor de consument;
- ✓ Het is toegestaan om naast de verplichte informatie uit deze handleiding aanvullende onderwerpen of scenario's toe te voegen;
- ✓ De bijsluiter heeft een beperkte omvang, richtlijn is ongeveer 3 A4'tjes met een standaard lettergrootte;
- ✓ Als aanbieder mag je voor het opzetten van de bijsluiter je eigen lay-out en teksten gebruiken. Er is geen uniforme bijsluiter;
- ✓ Het is niet toegestaan om in de bijsluiter of in andere documenten op te nemen dat er geen rechten aan de bijsluiter kunnen worden ontleend;
- ✓ De consument dient separaat te tekenen voor ontvangst van de bijsluiter;
- ✓ Bij de rekenvoorbeelden en scenario's moet worden uitgegaan van een voorbeeld woning in volle eigendom van € 350.000 en bloot eigendom van € 120.000. Het is ook toegestaan om met de exacte bedragen, die voor de desbetreffende consument van toepassing zijn, te rekenen.

Verplichte informatie bijsluiter

✓ Algemene informatie over wat de erfpachtconstructie inhoudt

In de bijsluiter moet uitgelegd worden dat de grond niet in eigendom is van de consument, maar van de aanbieder. Hier tegenover staat een vergoeding die de consument moet betalen zolang de erfpacht duurt. Wanneer je een huis koopt met een erfpachtconstructie, betaal je naast hypotheeklasten dus ook erfpachtlasten. Maak duidelijk dat én hoelang de consument de hypotheek- en erfpachtlasten moet betalen, zodat de consument een weloverwogen beslissing kan nemen.

✓ Kenmerken van het product

Voor een aantal kenmerken geldt dat er maar 1 mogelijkheid is om voor toestemming van NHG in aanmerking te komen. Toch dienen deze in de bijsluiter te worden vermeld. Het is belangrijk dat de consument de volgende punten snel en overzichtelijk terug kan lezen.

- De duur van de erfpacht is eeuwigdurend of voortdurend;
- waardevermeerdering als gevolg van verbouwingen, binnen de bepalingen van het erfpachtcontract, komt ten gunste van de consument;
- de consument kan nooit verplicht worden de grond te kopen, zolang deze in de woning woont.

1. Geef aan of de canon **geïndexeerd, herzien, gelijkblijvend of inkomensafhankelijk** is en wat deze begrippen betekenen.

Als de canon geïndexeerd wordt, moet vermeld worden welke CBS of kadaster index wordt gevolgd en dat deze wordt gevolgd zonder opslag. Een afslag mag wel. Ook de nieuwe BZK huurindex, vanaf 1-1-2023, is toegestaan.

Geef in het geval van herziening van de canon aan na welke termijn dit gebeurt en dat de canon bij herziening kan stijgen of dalen.

2. Geef aan of de grondwaarde tijdens de looptijd geactualiseerd kan worden. Wanneer de grondwaarde kan worden geactualiseerd, geef dan duidelijk aan welke voorwaarden hierbij van toepassing zijn.

3. Vermeld bij voortdurende erfpacht de voorwaarden die van toepassing zijn bij het einde van een tijdvak.

4. Vermeld of de consument de grond wel of niet kan kopen. Als de grond gekocht kan worden moet duidelijk staan aangegeven tegen welke prijs (oorspronkelijke of actuele marktwaarde) en onder welke voorwaarden.

5. Vermeld of de consument het erfpachtcontract kan of moet mee verkopen bij verkoop van de woning / het erfpachtrecht.

Transparantie over de koopprijs en bijkomende kosten

1. Maak aan de hand van een rekenvoorbeeld of tabel duidelijk welk bedrag de consument moet betalen voor de grond, in de situatie dat de waarde van de woning in volle eigendom met 20% daalt, stijgt of gelijk blijft.

Waarde volle eigendom	350.000 (gelijk)	420.000 (+ 20%)	280.000 (- 20%)
Koopsom grond

2. Geef een overzicht van alle bijkomende kosten waarmee de consument te maken kan krijgen als de grond wordt gekocht. In dit overzicht vermeld je de bedragen en waar mogelijk de percentages.

3. Geef een exact overzicht van de kosten die je als aanbieder in rekening brengt. Als dat niet op voorhand mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de exacte kosten afhankelijk zijn van de rentestand) moet aan de hand van een voorbeeld uitgelegd worden hoe deze kosten worden berekend. Een voorbeeldsituatie waarin deze kosten niet van toepassing zijn is niet voldoende.

4. Vermeld kosten die door derden (bv. de notaris, taxateur of hypotheekadviseur) in rekening worden gebracht. Voor zover de hoogte van deze kosten nog niet vaststaan, kan volstaan worden met een reële inschatting daarvan.

5. Vermeld een inschatting van de overdrachtsbelasting.

6. Vermeld of er beperkingen gelden of dat er aanvullende kosten van toepassing zijn voor de termijn waarbinnen de grond mag worden gekocht. Geef daarbij aan dat er geen kosten in rekening worden gebracht als de woning binnen deze termijn wordt verkocht.

✓ Rekenvoorbeelden canonontwikkeling

De hoogte van de canon, de ontwikkeling hiervan en mogelijke risico's moeten in de bijsluiter staan beschreven. Informatie en voorbeeldberekeningen die daarom moeten terugkomen:

1. Vermeld duidelijk dat de canonverplichting eeuwigdurend is tot het moment dat de grond wordt gekocht, de erfpacht eeuwigdurend wordt afgekocht of de woning wordt verkocht. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat duidelijk voor de consument moet zijn dat ook na volledige aflossing van de hypotheek men nog steeds een canonverplichting heeft.

2. Als de canon herzien wordt, moet de volgende informatie in de bijsluiter opgenomen worden:

- datum wanneer de canon voor het eerst wordt herzien en welke keuzes de consument dan heeft;
- dat de hoogte van het canonpercentage bij herziening afhankelijk is van de dan geldende rente;
- dat het canonpercentage nooit hoger kan worden dan de rente over een Nederlandse staatsobligatie 10 jaar vast + 3,50%.

- gebruik duidelijke rekenvoorbeelden voor de canonontwikkeling:

- o Bij aanvang
- o Na herziening indien de canon halveert of verdubbelt en/of
- o Na herziening indien de rente op een Nederlandse staatsobligatie van 10 jaar 2,00% daalt of stijgt

3. Als de canon wordt geïndexeerd moeten er rekenvoorbeelden opgenomen worden van de hoogte van de (verwachte) canon na 1, 5, 10, 20 en 30 jaar. De bedragen moeten gebaseerd zijn op minimaal het historisch gemiddelde van de gebruikte index over de afgelopen 10 jaar. Als deze niet beschikbaar is mag gerekend worden met een vergelijkbare index of met 3%. NB: omdat door de indexering de bedragen fors oplopen is het toegestaan hier een toelichting bij te plaatsen m.b.t. inflatie.

4. Als de canon inkomensafhankelijk is, moet een duidelijke tabel/staffel van de ontwikkeling van de canon opgenomen worden. Als de constructie wordt aangeboden met een SVn starterslening moet vermeld worden dat de canon pas 36 maanden nadat de consument gestart is met het betalen van de volledige rente en aflossing van de starterslening kan worden verhoogd.

5. Indien gelijkblijvend moet een duidelijke tabel worden opgenomen met daarin de canon in jaar 1, 5, 10, 20 en 30.