



Vereisten aan het gebruik van door NHG geaccepteerde erfpachtconstructies en koperssteun bij woningfinanciering met NHG

Versie 12.2024

Algemeen

Voldoet een erfpachtconstructie of koperssteun aan de door NHG gestelde criteria, dan plaatsen wij deze op een lijst op NHG.nl. Geldverstrekkers controleren via deze lijst of een erfpachtconstructie of koperssteun mogelijk is met NHG en welke vereisten er zijn voor gebruik ervan bij woningfinanciering met NHG. Deze vereisten, die deels gelden voor aanbieders van erfpachtconstructies of koperssteun (1) en deels voor geldverstrekkers (2), vind je in dit document.

Begrippenlijst

In dit document staan begrippen opgenomen die om extra duiding vragen. Deze begrippen lichten we hieronder toe. Deze definities zijn specifiek voor dit document opgesteld.

Bloot eigendom (met betrekking tot erfpacht): het eigendom van de grond nadat het perceel in erfpacht is uitgeven.

Erfpachtconstructie: een regeling waarbij de consument een erfpachtrecht verkrijgt waarbij hij een periodieke canon betaalt.

Erfpachtrecht: het zakelijk recht dat de rechthebbende de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken in de zin van art. 5:85 lid 1 BW.

Koperssteun: een constructie waarbij de consument bij aankoop van een woning minder hoeft te betalen dan de volledige waarde van de woning, waarbij afspraken zijn gemaakt over de eventuele terugbetaling van het ondersteuningsdeel en/of de verdeling van de toekomstige veranderingen in de waarde van de woning.

Ondersteuningsdeel: het bedrag dat de consument op het moment van aankoop van de woning minder hoeft te betalen door toepassing van de koperssteun.

Aanvullend vermogensrisico (met betrekking tot erfpacht): het risico voor de consument dat in geval van waardedaling van de woning, de waardedaling van het bloot eigendom (deels) voor zijn rekening komt.

NHG onderscheidt hierbij 2 mogelijk aanvullende vermogensrisico's:

1. *Direct risico*

In het geval van koop van het bloot eigendom door de consument geldt een hogere prijs dan de actuele marktwaarde.

2. *Indirect risico*

De lagere waardering van het erfpachtrecht door overwaardering van het bloot eigendom ten opzichte van de actuele marktwaarde.

Aanvullend vermogensrisico (met betrekking tot koperssteun): het risico voor de consument dat in geval van waardedaling van de woning, het ondersteuningsdeel minder dan evenredig daalt.

Volle eigendom: woning in onbewoonde staat en niet belast met enig zakelijk recht.

Woning: een in het Europese deel van Nederland gelegen voor permanente bewoning bestemd en geschikt of geschikt te maken en als hoofdverblijf dienend gebouw of een gedeelte daarvan inclusief de bij dat gebouw behorende grond, vrij van huur(koop) en/of (vrucht)gebruik van de woning.

1. Vereisten voor aanbieders van erfpachtconstructies of koperssteun

1.1 Biedingen inzetten bij verkoop nieuwbouwwoningen is niet toegestaan

Erfpachtconstructies en koperssteun zijn bedoeld om woningen meer bereikbaar te maken voor consumenten. Nieuwbouwwoningen moeten daarom een vaste prijs hebben. Dat betekent dat het niet is toegestaan consumenten te laten bieden op een nieuwbouwwoning. Het inzetten van biedingen zorgt er namelijk voor dat woningen minder bereikbaar zijn voor consumenten.

1.2 Grondwaarde / ondersteuningsdeel is kleiner of gelijk aan 40% van de waarde van het volle eigendom

Bij erfpachtconstructies mag de grondwaarde nooit meer zijn dan 40% van de waarde van het volle eigendom.

Bij koperssteun waarbij de consument aanvullend vermogensrisico loopt, geldt dat het ondersteuningsdeel nooit meer mag zijn dan 40% van de waarde van het volle eigendom. Als de consument geen aanvullend vermogensrisico loopt mag het ondersteuningsdeel nooit meer zijn dan 50% van de waarde van het volle eigendom.

2. Vereisten voor geldverstrekkers voor toepassing van de constructie, in combinatie met woningfinanciering met NHG.

Voor geldverstrekkers zijn natuurlijk de Voorwaarden en normen van onze borgstelling van toepassing. Specifieke voorwaarden ten aanzien van woningfinanciering in combinatie met een erfpachtconstructie of koperssteun die per 1 januari 2023 van toepassing zijn:

2.1 NHG-grens en borgtochtprovisie

Een consument die een woning koopt kan alleen een hypotheek afsluiten met NHG wanneer de koopsom of de marktwaarde lager of gelijk is aan de NHG-grens. Een consument betaalt voor de borgtocht van NHG eenmalig een borgtochtprovisie.

Om te bepalen of een woning met een erfpachtconstructie of koperssteun onder de NHG-grens valt, is van belang of er sprake is van een aanvullend vermogensrisico voor de consument over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel. Dit is ook van invloed op de bepaling van de borgtochtprovisie.

2.1.1 Als de consument geen aanvullend vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel

Bij erfpachtconstructies zonder aanvullend vermogensrisico is de waarde van het erfpachtrecht bepalend voor de NHG-grens en de borgtochtprovisie.

Bij koperssteun is de getaxeerde waarde altijd de waarde van het volle eigendom. Voor de NHG-grens en de borgtochtprovisie mag het ondersteuningsdeel in mindering worden gebracht op de waarde van het volle eigendom.

2.1.2 Als de consument wel aanvullend vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het ondersteuningsdeel

Bij erfpachtconstructies en koperssteun waarbij de consument wel een aanvullend vermogensrisico loopt, is de waarde van het volle eigendom bepalend voor de NHG-grens en vertrekpunt bij de berekening van de borgtochtprovisie.

2.2 Taxatie van woning met een erfpachtconstructie

Voor de waardebeoordeling van een bestaande woning met een erfpachtconstructie zijn de volgende waarden belangrijk:

- **Erfpachtrecht:** dit is de waarde van het erfpachtrecht, waarbij de taxateur rekening heeft gehouden met de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst/-akte.
- **Bijzonder uitgangspunt – volle eigendom:** dit is de waarde van de woning wanneer deze in volle eigendom is, dus zonder erfpachtconstructie en bewoond door de eigenaar of leegstaand.

Bij nieuwbouw stellen we de waarde van het bloot eigendom (van grond) gelijk aan de grondwaarde uit de koop-aanneemovereenkomst. Het is toegestaan om een lagere waarde op te nemen in de erfpachtovereenkomst/-akte.

2.3 Waardebeoordeling woning met koperssteun

Het ondersteuningsdeel moet altijd berekend worden over de waarde van het volle eigendom.

Bijlage 1 Voorbeeldsituaties NHG-grens en borgtochtprovisie

Bij een erfpachtconstructies of koperssteun 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.

In onderstaande voorbeeldsituaties wordt per variant uitgelegd wanneer welke waarde leidend is voor de NHG-grens en borgtochtprovisie.

We gaan daarbij uit van de volgende waarden:

	Waarde
Volle eigendom	€ 300.000,-
Erfpachtrecht	€ 200.000,-
Grond	€ 100.000,-
Ondersteuningsdeel (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 ondersteuningsdeel.

Voorbeeld

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

Koperssteun: de consument betaalt bij afbetaling van het ondersteuningsdeel € 90.000,-.

In deze situatie loopt de consument en daarmee ook NHG, een aanvullend vermogensrisico over de grond of het ondersteuningsdeel. Bij een waardedaling van de woning betaalt de consument namelijk de oorspronkelijke waarde van de grond of het ondersteuningsdeel. Voor het bepalen van de NHG-grens moet daarom uitgegaan worden van de waarde van het volle eigendom.

In dit geval € 300.000,-.

Voor het berekenen van de borgtochtprovisie geldt de volgende formule:

Erfpachtconstructies: borgtochtprovisie = borgtochtpercentage * (hoogte lening + (volle eigendom – waarde erfpachtrecht))

Koperssteun: borgtochtprovisie = borgtochtpercentage * (hoogte lening + ondersteuningsdeel)

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 ondersteuningsdeel minus het percentage van de waardedaling van de woning of plus het percentage van de waardestijging van de woning. In geval van waardedaling mag de consument, alleen bij verkoop van de woning, de grond kopen of het ondersteuningsdeel afbetalen tegen de actuele marktwaarde.

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,-.

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

In deze situatie is er geen sprake van aanvullend vermogensrisico over de grond of het ondersteuningsdeel. Voor het bepalen van de NHG-grens en borgtochtprovisie kan bij erfpachtconstructies uitgegaan worden van de waarde van het erfpachtrecht. Dat is in dit voorbeeld € 200.000,-.

Voor koperssteun mag worden uitgegaan van de waarde van het volle eigendom minus het ondersteuningsdeel, in dit geval: € 300.000,- - € 90.000,- = € 210.000,-.

Wanneer bij afbetaling van het ondersteuningsdeel de totale lening boven de NHG-grens uitkomt, kan dit niet met NHG gefinancierd worden.

Voorbeeld 3: een percentage van de waardedaling of -stijging is voor de 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 waarbij een consument deelt in waardedaling.

Er is in dit voorbeeld sprake van aanvullend vermogensrisico als bij waardedaling van de woning een hogere prijs dan de actuele marktwaarde voor de grond of het ondersteuningsdeel moet worden betaald. In dit geval moet voor het bepalen van de NHG-grens en borgtochtprovisie uitgegaan worden van de waarde van het volle eigendom. Dat is in dit voorbeeld € 300.000,-. Voor de borgtochtprovisie geldt dezelfde berekening als in voorbeeld 1.

Geldt de actuele marktwaarde of een lagere prijs voor de grond of het ondersteuningsdeel? Dan is er geen sprake van aanvullend vermogensrisico. Voor het bepalen van de NHG-grens en borgtochtprovisie kan bij erfpachtconstructies dan uitgegaan worden van de waarde van het erfpachtrecht. Dat is in dit voorbeeld € 200.000,-. Voor koperssteun mag worden uitgegaan van de waarde van het volle eigendom minus het ondersteuningsdeel, in dit geval: € 300.000 - € 90.000 = € 210.000,-.

Wanneer bij afbetaling van het ondersteuningsdeel de totale lening boven de NHG-grens uitkomt, kan dit niet met NHG gefinancierd worden.