



Vereisten aan het gebruik van door NHG geaccepteerde erfpacht- en kortingsconstructies bij woningfinanciering met NHG

Versie 07.2022

Algemeen

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

1. Vereisten voor aanbieders van erfpacht- of kortingsconstructies voor toepassing van de constructie

1.1 Biedingen inzetten bij verkoop nieuwbouwwoningen is niet toegestaan

Erfpacht is 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 of kortingsdeel is kleiner of gelijk aan 40% van de waarde van het volle eigendom

De waarde van de grond of het kortingsdeel mag niet meer dan 40% van de waarde van het volle eigendom zijn.

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

Voor geldverstrekkers zijn natuurlijk de Voorwaarden & Normen van onze borgstelling van toepassing. Specifieke voorwaarden ten aanzien van woningfinanciering in combinatie met een erfpacht- of kortingsconstructie die per 1 januari 2023 van toepassing zijn:

2.1 NHG kostengrens 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 kostengrens. Een consument betaalt voor de borgtocht van NHG eenmalig een borgtochtprovisie.

Om te bepalen of een woning met een erfpacht- of kortingsconstructie onder de kostengrens valt, is van belang of er sprake is van een vermogensrisico voor de consument over de waardeontwikkeling van de grond of het kortingsdeel. Dit is ook van invloed op de bepaling van de borgtochtprovisie.

Als de consument geen vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het kortingsdeel

Bij erfpachtconstructies zonder vermogensrisico is de waarde van het erfpachtrecht bepalend voor de kostengrens en de borgtochtprovisie.

Bij kortingsconstructies is de getaxeerde waarde altijd de waarde volle eigendom. Voor de kostengrens en de borgtochtprovisie mag het kortingsdeel in mindering worden gebracht op de waarde volle eigendom.

Als de consument wel vermogensrisico loopt over de waardeontwikkeling van de grond of het kortingsdeel

Bij erfpacht- en kortingsconstructies waarbij de consument wel een vermogensrisico loopt, is de waarde volle eigendom bepalend voor de kostengrens en vertrekpunt bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Taxatie van woning met erfpacht

Voor de waardebeoordeling van een bestaande woning met erfpacht zijn de volgende waardes 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 erfpacht en bewoond door de eigenaar of leegstaand.

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

Waardebeoordeling woning met kortingsconstructie

De korting moet altijd berekend worden over de waarde volle eigendom. Bij een nieuwbouwwoning met een kortingsconstructie is de waarde volle eigendom gelijk aan de totale koop-aanneemovereenkomst.

2.2 Waardering afkoopsom canon

Wanneer de waardevermeerdering niet met een taxatierapport aangetoond wordt, dan mogen de volgende basispercentages voor waardevermeerdering gehanteerd worden:

Duur van de canonaankoop	Maximale percentage afkoopsom
< 30 jaar	25%
≥ 30 jaar	50%
Eeuwigdurend*	100%
Getaxeerde waardevermeerdering	Tot 100% met als max de koopsom

**Elke gelimiteerde periode wordt niet gezien als eeuwigdurend.*

2.3 Geen aflossingsvrij leningdeel toegestaan als klant vermogensrisico loopt

Een consument die zijn woning met erfpacht- of kortingsconstructie wil financieren met NHG, kan hierbij niet kiezen voor de combinatie met een aflossingsvrij leningdeel als hij vermogensrisico loopt.

Startersleningen van SVn zijn een uitzondering. Een starterslening in combinatie met een erfpacht- of kortingsconstructie is wel toegestaan.

Bijlage 1: Definities

Bloot eigendom: het eigendom van de grond nadat het perceel in erfpacht is uitgeven.

Erfpachtrecht: het zakelijk recht dat de rechthebbende de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken.

Kortingsconstructie: een regeling waarbij de consument bij aankoop van een woning onder voorwaarden niet de volledige koopprijs hoeft te betalen.

Kortingsdeel: het deel van de koopsom van de woning dat de consument bij aankoop onder voorwaarden niet hoeft te voldoen.

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 mogelijke 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.

Vermogensrisico (met betrekking tot kortingsconstructies): In geval van waardedaling van de woning, loopt de consument het risico dat het kortingsdeel minder dan evenredig daalt.

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

Bijlage 2: Voorbeeldsituaties kostengrens en borgtochtprovisie

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

1. Waardedaling of -stijging voor rekening van de consument
1. Waardedaling of -stijging voor rekening van de aanbieder
1. Een percentage van de waardedaling of -stijging voor rekening van de consument

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

We gaan daarbij uit van de volgende 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

- Erfpacht: in alle situaties betaalt de consument bij het kopen van de grond € 100.000,-.
- Kortingsconstructie: in alle situaties betaalt de consument bij afbetaling van het kortingsdeel € 90.000,-.

In deze situatie loopt de consument en daarmee ook NHG, een vermogensrisico over de grond of het kortingsdeel. Bij een waardedaling betaalt de consument namelijk de oorspronkelijke waarde van de grond of het kortingsdeel. Voor het bepalen van de kostengrens moet daarom uitgegaan worden van de waarde volle eigendom, in dit geval € 300.000,-.

Voor het berekenen van de borgtochtprovisie geldt de volgende formule:

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

Kortingsconstructies: borgtochtprovisie = borgtochtpercentage * (hoogte lening + kortingsdeel)

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

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

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

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

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

Wanneer bij afbetaling van het kortingsdeel de totale lening boven de kostengrens 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.

Omdat zowel de consument als NHG vermogensrisico loopt over de grond of het kortingsdeel, moet voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie uitgegaan worden van de waarde volle eigendom. Dat is in dit voorbeeld € 300.000,-. Voor de borgtochtprovisie geldt dezelfde berekening als in voorbeeld 1.