



Koopcomfort en hypotheek informatie voor financiers

Versie Woonbron 1 mei 2011 o.b.v. Versie Opmaat 12 april 2011

Koopcomfort: Kopen met gemak

Koopcomfort is een bijzondere vorm van verkoop, ontwikkeld door en voor 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. Koopcomfort is afgestemd met de Nationale Hypotheek Garantie.

Koopcomfort in het kort

Koopcomfort is bijna hetzelfde als vrije verkoop. De klant betaalt een marktconforme prijs voor de woning. Wanneer de klant later wil verkopen is de volledige winst of het volledige verlies voor de klant. De Koopcomforteigenaar is bij voorgenomen verkoop verplicht de woning aan de corporatie aan te bieden. De corporatie is vervolgens verplicht de woning terug te kopen. De corporatie garandeert dat de teruglevering van de woning kan plaatsvinden binnen drie maanden nadat zij het aanbod tot terugkoop heeft ontvangen. De eigenaar heeft hiermee zekerheid dat hij zijn woning te allen tijde kan verkopen.

Zowel bij verkoop als bij terugverkoop is de prijs gelijk aan de t.b.v. de transactie getaxeerde onderhandse verkoopwaarde. De waardeontwikkeling is daarmee geheel voor rekening en risico van de Koopcomforteigenaar.

De eigenaar is verplicht zelf in de woning te wonen. Door extra afspraken in het splitsingsreglement is bij een VvE het gemeenschappelijk onderhoud gewaarborgd.

Gedwongen verkoop en biedgarantie

In geval van betalingsproblemen en dreigende gedwongen verkoop werkt de corporatie graag mee aan het zo soepel mogelijk oplossen van de financiële problemen. Zodra de situatie bij de corporatie bekend is probeert zij de eigenaar te bewegen de woning zelf te koop aan te bieden. Dat bespaart veel kosten en lukt gelukkig in de meeste gevallen.

Sommige eigenaren zijn niet te traceren of werken niet mee. In dat geval garandeert de corporatie de reguliere terugkoop prijs via een onderhands bod voorafgaand aan de executieveiling, waarbij de corporatie de reguliere kosten koper voor haar rekening neemt. Dat blijkt effectief in de praktijk. Het komt incidenteel voor dat, ondanks de bereidheid van de corporatie om bij gedwongen onderhandse verkoop de reguliere terugkoop prijs te bieden, de woning onverhoopt toch op de veiling komt. Dan zal de corporatie haar bod verminderen met de veilingkosten en de achterstanden die voor haar rekening komen.

De Koopcomfortbepalingen zijn verankerd in de erfpacht, waardoor ook een veilingkoper de woning zelf moet bewonen en bij vertrek aan de corporatie moet aanbieden. Daardoor is de woning niet interessant voor de meeste veilingkopers.

Voorwaarden aan hypotheekakte

Om het bovenstaande in goede banen te leiden moet de tekst in onderstaand kader door de notaris opgenomen worden in de hypotheekakte. Deze bepaling is opgenomen in de



Koopcomfortbepalingen en maakt als zodanig onderdeel uit van de koopovereenkomst. De tekst is dus vooraf bekend bij de notaris en de financier.

Op grond van de de **Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen** van de corporatie, die gebaseerd zijn op het model van OpMaat van **1 juli 2010**, dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen

Op de hiervoor genoemde erfpacht (onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen van toepassing waarvan de letterlijke tekst is opgenomen in de akte vestiging erfpacht.

Aanvaarding derdenbeding door de hypotheekhouder

De hypotheekhouder verklaarde:

- *bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen;*
- *het in Hoofdstuk I lid 3 sub f van de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;*
- *zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie als bedoeld in de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen te versturen;*
- *er naar te streven om het Registergoed als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie als bedoeld in de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen.*

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter en Woningcorporatie

De hypotheekgever (erfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Woningcorporatie als bedoeld in de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen de in Hoofdstuk I lid 3 sub a, b en c opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Woningcorporatie jegens de hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (erfpachter) verleent hierbij aan de hypotheekhouder de toestemming om de Woningcorporatie op de hoogte te stellen van de in Hoofdstuk I lid 3 sub c en/of d van de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen bedoelde veilingopdracht.

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

De volledige tekst van hoofdstuk I in OpMaat-model 1 juli 2010 van de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen, waarnaar in de bovenstaande tekst wordt verwezen, is opgenomen in de **bijlage**.

Maximale leningsom

De koper bepaalt zelf waar hij de hypothecaire lening afsluit. Corporaties kunnen er voor kiezen om in de Koopcomfortbepalingen vast te leggen dat de verkopende corporatie toestemming moet verlenen voor de hypothecaire inschrijving. Bij Woonbron is dit het geval. Om dit praktisch vorm te geven verklaart de corporatie in de Koopcomfortbepalingen dat er geen nadere toestemming hoeft te worden gevraagd indien de hypothecaire inschrijving niet hoger is dan de koopsom, plus maximaal 12% (bestaande woning) of 8% (nieuwbouwwoning) van de koopsom voor bijkomende kosten, plus 10% van de koopsom voor verbouwing. Die laatste post dient dan in een bouwdepot te worden gestort. Onder bijkomende kosten worden bedoeld: overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten, financieringskosten, makelaarskosten (maar die komen in praktijk bij aankoop van een woningcorporatie nauwelijks voor). Voorheen kwam het incidenteel voor dat een premiestorting voor een arbeidsongeschiktheids- of werkloosheidsverzekering werd meegefinancierd, maar dit is met ingang van 2011 niet meer mogelijk onder NHG. Of deze bepaling over de maximale hypotheeksom van toepassing is, kunt u nagaan in de Koopcomfortbepalingen die bij de koopovereenkomst zijn gevoegd (doorgaans: Hoofdstuk I.1.).



Nationale Hypotheek Garantie

Een aanzienlijk deel van de licentiehoudende corporaties heeft gekozen voor de voorwaarde dat de financiering wordt aangegaan met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), uitgevoerd door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningbezit (WEW). Afwijking van deze voorwaarde is soms, in uitzonderlijke gevallen, mogelijk maar alleen met schriftelijke toestemming van de corporatie. In het algemeen zullen de corporaties, ook bij het verlenen van toestemming, zo dicht mogelijk aansluiten bij de NHG-normen. NHG is bekend met Koopcomfort en met hetgeen opgenomen wordt in de hypotheekakte.

NHG en betalingsproblemen

NHG hecht er, net als alle betrokken partijen, veel belang aan dat bij onoverkomelijke betalingsproblemen een vlotte terugkoop aan de corporatie 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. NHG stemt bij betalingsproblemen in met een bod van de corporatie ter hoogte van de actuele terugkoopprijs. Daarbij zijn de eventuele gemaakte kosten t.b.v. gedwongen verkoop conform NHG-norm B13 voor rekening van de eigenaar.

Een belangrijke risicobeperking van de NHG is dat bij gedwongen verkoop de restantschuld kan worden kwijtscholden, mits de klant ten aanzien van het niet kunnen betalen te goeder trouw is geweest en zich zoveel mogelijk heeft ingespannen om de restschuld te beperken (NHG voorwaarde A3.1.c). Dit betekent onder meer dat de klant geacht wordt om bij gedwongen verkoop vlot mee te werken aan terugkoop door de corporatie. Doet hij dit niet, dan is de kans groot dat hij de restschuldgaraantie kwijtraakt.

Verder biedt de NHG zonder extra kosten de zogenaamde 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 Koopcomfort 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 heeft¹.

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

¹ Indien er sprake is van eerder gevestigde gemeentelijke erfpacht, wordt bij Koopcomfort een recht van ondererfpacht gevestigd met dezelfde duur als het gemeentelijke erfpachtsrecht en wordt de canon van de ondererfpacht afgekocht voor dezelfde periode als bij de afkoopperiode van de gemeentelijke canon. Ook in dit geval heeft de vestiging van ondererfpacht dus geen invloed op de waarde en is afsplitsing van het bedrag niet nodig.

Volgens NHG-norm 1.7 dient bij een (gemeentelijk of ander) recht van erfpacht dat voor 1 januari 1992 is gevestigd, voor een hypotheek met NHG met een looptijd van 30 jaar de restantduur van het recht van erfpacht nog minimaal 15 jaar te bedragen.



(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 woningcorporatie dient dit concept dus als bijlage bij de koopovereenkomst te voegen.

Executiewaarde

De executiewaarde, als percentage van de vrije onderhandse verkoopwaarde, is bij Koopcomfort een minder relevant begrip. Wanneer het bij betalingsproblemen komt tot een gedwongen onderhandse verkoop, is immers de terugkoop gegarandeerd door de corporatie en wordt op grond van de Koopcomfortbepalingen de terugkoopprijs gelijkgesteld aan de dan geldende taxatiewaarde. Het risico van een executieveiling en een bijbehorende lagere opbrengst is daarmee uitermate gering. Er is over het algemeen dan ook weinig reden om een executiewaarde te hanteren als grondslag voor de bepaling van de hoogte van de hypothecaire lening. Deze kan immers primair worden bepaald op basis van de volgens de Koopcomfortbepalingen vast te stellen terugkoopprijs, die gelijk is aan de geldende taxatiewaarde. (eventueel met inachtneming van wat op pag. 2 vermeld is onder 'Maximale leningsom').

Bij een taxatie volgens het reguliere model dient de taxateur echter wel een executiewaarde te vermelden. Deze executiewaarde is, bij hypotheek zonder NHG, voor financiers van belang in verband met de solvabiliteits-eisen van De Nederlandsche Bank.

Verhogen financiering of tweede hypotheek

Indien de woningcorporatie er voor heeft gekozen om voorwaarden te stellen aan de maximale hoogte van de hypothecaire inschrijving, is deze toestemming ook vereist indien 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.

Indien met NHG is gefinancierd en ook voor de aanvullende financiering NHG wordt gevraagd, zal de corporatie bij haar beoordeling zoveel mogelijk aansluiten bij de normen van de NHG voor aanvullende leningen.

Indien niet met NHG is gefinancierd, zal de corporatie in haar beoordeling over het algemeen onder meer rekening houden met de verhouding tussen de waarde en de restschuld, met de kwaliteit van het verbeterplan en met de hoogte van de financieringslast in verhouding tot het inkomen.

Startersleningen

In ongeveer 200 gemeenten kunnen kopers in aanmerking komen voor een Starterslening. Het is in principe mogelijk om een Koopcomfortwoning te financieren met een Starterslening. Of dit ook daadwerkelijk kan, hangt van de voorwaarden die de gemeente stelt en van de beschikbaarheid van voldoende budget. Een overzicht van de gemeenten waar Startersleningen beschikbaar zijn, met daarbij een beknopt overzicht van de voorwaarden, treft u aan op: www.svn.nl. Voor exacte en actuele informatie kunt u zich het beste rechtstreeks tot de gemeente wenden.

Enkele woningcorporaties stellen zelf Startersleningen ter beschikking via SVn. Ook hierover vindt u informatie op www.svn.nl.



Vragen of opmerkingen

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

Heeft u als financier of als hypotheekbemiddelaar vragen over Koopcomfort of over de toestemming voor hypotheek dan kunt u zich in eerste instantie het beste wenden tot de corporatie die de woning heeft verkocht.

Voor specialistische vragen kunt u eventueel terecht bij:

Stichting OpMaat

Telefoon (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 Koopcomfortbepalingen' die door de verkopende woningcorporatie zijn vastgesteld en die als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.



Bijlage

Tekst van de Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen model OpMaat 1 juli 2010

Hoofdstuk I.3

Hoofdstuk I. Bepalingen in verband met hypotheek

[.....]

3. Bepalingen in hypotheekakte

In deze Erfpacht- en Koopcomfortbepalingen wordt onder de hypotheekhouder verstaan: degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van hypotheek op het Registergoed is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de hypotheekhouder.

In het geval het Registergoed 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 Woningcorporatie vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de opzegging schriftelijk aan de hypotheekhouder is medegedeeld. Bij beëindiging van de Erfpacht zal de Woningcorporatie zich niet ten nadele van de hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Woningcorporatie verschuldigde vergoeding af houden hetgeen de Woningcorporatie uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming hypotheekhouder

Het is de Woningcorporatie en de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder:

- *in het geval sprake is van erfpacht waarop de hypotheek rust: de eigendom waarvan de erfpacht is afgeleid over te dragen aan de Erfpachter; of*
- *in het geval sprake is van ondererfpacht waarop de hypotheek rust: de erfpacht waarvan de ondererfpacht is afgeleid over te dragen aan de Erfpachter.*

c. Verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om het Registergoed via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van Hoofdstuk F lid 2 jegens de Erfpachter heeft verbonden en om de ter zake van die aankoop en levering verschuldigde kosten te voldoen, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

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

- *de woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;*
- *de Woningcorporatie 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.*

d. Verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om het Registergoed via gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van Hoofdstuk F lid 2 jegens de Erfpachter heeft verbonden 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 Woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat de Woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen.

e. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor in Hoofdstuk I lid 3 sub a tot en met d 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 Koopcomfortbepalingen;*
- *zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie te versturen;*
- *er naar te streven om het Registergoed als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie.*

De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Woningcorporatie de in Hoofdstuk I lid 3 sub a tot en met d opgenomen rechten en verplichtingen jegens de hypotheekhouder - voor zover nog nodig- te aanvaarden.

[.....]