



## Beëindiging Koopgarant

1 mei 2016

Standaard wordt een Koopgarantwoning teruggekocht door de corporatie/ontwikkelaar.

Er is echter ook een andere oplossing mogelijk. Hierbij komen partijen overeen dat:

- de corporatie/ontwikkelaar het bloot eigendom van de woning overdraag aan de erfpachter;
- de erfpachter hiervoor een tegenprestatie betaalt;
- de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden beëindigd.

Het eindresultaat is dan als volgt:

- De bewoner heeft voortaan het volledige eigendom van de woning en heeft de volledige waardeontwikkeling.
- De bewoner hoeft de woning niet meer terug te verkopen aan de corporatie/ontwikkelaar en er hoeft in de toekomst niets meer verrekend te worden.

Omdat een dergelijke 'beëindiging' geen standaardprocedure is, kan deze alleen plaatsvinden wanneer beide partijen er mee instemmen.

Er zijn twee situaties waarin de beëindiging kan plaatsvinden:

1. De erfpachter blijft na de beëindiging van Koopgarant in de woning wonen en heeft voortaan de volle eigendom.
2. De erfpachter verkoopt de woning direct door.

### 1. Wanneer is beëindiging voor de klant zinvol?

De erfpachter betaalt natuurlijk de tegenprestatie voor de levering van de bloot eigendom. Daarnaast is overdrachtsbelasting verschuldigd en enkele andere kosten: taxatie, notaris, kadaster. Indien hij blijft wonen (1) heeft hij meestal ook nog kosten voor een nieuwe hypotheekakte. De klant moet dus afwegen of deze kosten opwegen tegen de eventuele voordelen: een groter aandeel in de waardeontwikkeling; het gevoel om volledig of voor een groter deel eigenaar te zijn.

Wanneer de volledige eigendom wordt geleverd direct voorafgaand aan de eigendomsoverdracht aan een volgende partij (2), kan de klant als doel hebben dat hij niet meer hoeft terug te verkopen aan de corporatie/ontwikkelaar maar vrij kan verkopen. Mogelijk heeft hij al een koper, bijvoorbeeld in de familiesfeer. Of hij verwacht een hogere opbrengst te halen dan bij terugkoop (maar natuurlijk ook met de bijbehorende risico's). Bij een dergelijke A-B-C-levering wordt dubbele heffing van de overdrachtsbelasting voorkomen en worden de notariskosten beperkt. Bovendien is dan geen nieuwe hypotheekakte nodig.

Het verwerven van de volledige eigendom gedurende de bewoning is met name interessant voor mensen die hiervoor eigen middelen beschikbaar hebben. Indien de 'afkoop' moet worden gefinancierd, levert dit immers een meestal een hogere woonlast op, nog afgezien van de vraag of extra financiering mogelijk is. Soms kan een combinatie met oversluiten van de bestaande lening interessant zijn.



## 2. Voordelen voor corporatie/ontwikkelaar

De overstap van Koopgarant naar volledig eigendom is uiteraard alleen aan de orde wanneer dit past binnen het beleid van de corporatie/ontwikkelaar. Indien vastgelegd is dat de woning duurzaam, of gedurende een bepaalde periode, beschikbaar blijft voor lagere of midden-inkomensgroepen die op de reguliere markt onvoldoende mogelijkheden hebben, is het uiteraard niet aan de orde dat de woning naar de vrije markt 'verdwijnt'. In andere gevallen kan het voor de corporatie/ontwikkelaar interessant zijn wanneer de klant wil overstappen van Koopgarant naar volledig eigendom:

- Geen kosten rond de terugkoop en doorverkoop: taxatie, notariskosten, renteverlies over de periode tussen terug- en doorverkoop.
- Geen liquiditeitsbeslag. De woning hoeft immers niet een korte periode in eigendom te zijn tussen terugkoop en doorverkoop.

Deze voordelen zouden voor de corporatie/ontwikkelaar aanleiding kunnen zijn om af te stappen van het uitgangspunt dat alle kosten van de beëindiging voor rekening van de klant komen, en (een deel van) de kosten zelf te betalen. Hiermee kan de beëindiging voor de klant financieel aantrekkelijker worden.

## 3. Juridische aspecten

Bij de beëindiging gebeurt het volgende:

- de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden beëindigd;
- de corporatie/ontwikkelaar levert aan de eigenaar de eigendom die belast is met de erfpacht, ook wel genaamd de 'bloot eigendom'.
- De erfpachter betaalt een tegenprestatie.

Als gevolg van de levering van de bloot eigendom gaat de erfpacht door vermenging teniet en heeft de eigenaar (de voormalige erfpachter dus) de volledige eigendom tot zijn beschikking.

Voor de levering van de eigendom is toestemming nodig van de hypotheekhouder, zoals is vastgelegd in artikel 5.2 lid b van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

In praktijk is deze toestemming niet vereist in situatie 2, waarin de eigendom direct wordt doorgeleverd via een A-B-C-akte. De hypotheek wordt dan immers doorgehaald (uiteraard alleen wanneer de hypotheekhouder met het royement instemt).

Blijft de bewoner wonen (situatie 1), dan is een nieuwe hypotheekakte nodig. De hypotheek was namelijk gevestigd op het erfpachtrecht dat verdwijnt door vermenging. De nieuwe hypotheek wordt gevestigd op het (volle) eigendom.

Indien de corporatie/ontwikkelaar geen eigenaar is van de grond maar een gemeentelijk erfpachtrecht heeft waarbij ten behoeve van Koopgarant een recht van ondererfpacht is gevestigd, levert de corporatie/ontwikkelaar de hoofderfpacht en gaat de ondererfpacht door vermenging teniet.



#### **4. Financiële aspecten**

De prijs voor de levering van de volledige eigendom is gelijk aan de waarde van de woning, verminderd met de terugkoop prijs die zou zijn betaald indien de woning op hetzelfde moment zou zijn teruggekocht. Dit staat nader beschreven in Art. 10.1 lid 2.e van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011 (zie par. 7). Maar ook indien dit artikel niet van toepassing is, wordt de prijs op deze wijze bepaald.

#### **5. Fiscale aspecten**

De beëindiging geldt als een verkrijging die belast is met overdrachtsbelasting. Er vindt immers niet alleen een juridische verkrijging plaats, maar er wordt ook een economisch belang overgedragen. De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting is de te betalen tegenprestatie. Zie ook de rekenvoorbeelden in par. 9.

#### **6. Nieuwbouw**

Terug- en doorverkoop van nieuw gebouwde woningen binnen de eerste twee jaar verloopt fiscaal anders dan de terug- en doorverkoop van bestaande woningen. Zie hierover het informatieblad '*BTW en overdrachtsbelasting bij nieuwbouw*' op het servicenet van OpMaat. Vanwege de fiscale complexiteit raden we aan op pas na twee jaar mee te werken aan de hier beschreven overdrachten.

#### **7. Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, hoofdstuk 10**

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 juli 2011 is in hoofdstuk 10 de beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen beschreven. De tekst van dit hoofdstuk is in de bijlage bij dit informatieblad opgenomen. Het betreft een optionele bepaling: het hoofdstuk is alleen van toepassing indien de verkopende corporatie of ontwikkelaar het van toepassing heeft verklaard. Maar ook als het hoofdstuk van toepassing is, geeft dit de bewoner geen onvoorwaardelijk recht om het 'restant' te kopen: beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is immers alleen mogelijk met medewerking van beide partijen. Het hoofdstuk is primair bedoeld om duidelijkheid te scheppen over de dan te volgen werkwijze.

De beschreven procedure in dit hoofdstuk 10 is uitermate beknopt. Inmiddels heeft OpMaat een meer gedetailleerde werkwijze ontwikkeld, die hierna wordt beschreven.

#### **8. Procedure in het kort**

OpMaat heeft een pakket modelovereenkomsten ontwikkeld waarmee de beëindiging goed kan worden afgewikkeld. Het pakket is, als aanvullende faciliteit op de licentieovereenkomst Koopgarant, tegen een vergoeding beschikbaar.



Zoals eerder vermeld, zijn er twee situaties te onderscheiden:

1. De erfpachter blijft na de beëindiging van Koopgarant in de woning wonen en heeft voortaan de volle eigendom.
2. De erfpachter verkoopt de woning direct door.

Voor de twee situaties zijn er twee verschillende sets overeenkomsten, omdat de werkwijze en de te maken afspraken verschillen. De procedure bij de twee situaties is als volgt:

1. Beëindiging **zonder** doorverkoop:

- Taxatie van de woning
- Berekening van de tegenprestatie
- Beëindigingsovereenkomst. Hierin wordt onder meer overeengekomen dat de corporatie/ontwikkelaar de bloot eigendom zal leveren aan de erfpachter. De overeenkomst kan een ontbindende voorwaarde bevatten m.b.t. financiering van de tegenprestatie.
- Akte levering bloot eigendom. Door vermenging gaat de erfpacht teniet en de erfpachter wordt volledig eigenaar van de woning.

2. Beëindiging **met** doorverkoop:

- Taxatie van de woning
- Berekening van de tegenprestatie
- Beëindigingsovereenkomst. De beëindigingsovereenkomst bevat onder meer de opschortende voorwaarde dat de overeenkomst pas tot stand komt op het moment dat de erfpachter met een volgende koper een verkoopovereenkomst heeft gesloten die onherroepelijk is. De erfpachter heeft maximaal één jaar de tijd om de woning te verkopen. Dreigt deze termijn af te lopen, dan kan erfpachter de corporatie/ontwikkelaar verzoeken om de overeenkomst te verlengen. Stemt de corporatie/ontwikkelaar niet in met verlenging, dan is het wel mogelijk om, na een nieuwe taxatie, een nieuwe beëindigingsovereenkomst af te sluiten.
- Verkoop van de woning door de erfpachter aan een volgende koper.
- A-B-C-akte, waarin de corporatie/ontwikkelaar de bloot eigendom levert aan de volgende koper en de erfpachter de erfpacht levert. De erfpacht gaat door vermenging teniet en de koper wordt volledig eigenaar van de woning.



## 9. Rekenvoorbeelden

### A.1 Waarestijging

Marktwaaarde bij verkoop	200.000
Kortingspercentage bij verkoop	25%
Uitgifteprijs	150.000
Mutatie: overstap Koopgarant → eigendom	
Marktwaaarde bij mutatie	220.000
Waaardeontwikkeling	20.000
Fictieve terugkooprijs: $150.000 + 62,5\% \times 20.000$	162.500
Prijs voor overstap: $220.000 - 162.500$	57.500
Overdrachtsbelasting (2%) over 57.500	1.150

### A.2 Waarestijging met verbeteringen

Marktwaaarde bij verkoop	200.000
Kortingspercentage bij verkoop	25%
Uitgifteprijs	150.000
Mutatie: overstap Koopgarant → eigendom	
Marktwaaarde bij mutatie	230.000
Waarvan a.g.v. verbeteringen	10.000
Waaardeontwikkeling zonder verbeteringen	20.000
Fictieve terugkooprijs: $150.000 + 62,5\% \times 20.000 + 10.000$	172.500
Prijs voor overstap: $230.000 - 172.500$	57.500
Overdrachtsbelasting (2%) over 57.500	1.150

### A.3 Waardedaling

Marktwaaarde bij verkoop	200.000
Kortingspercentage bij verkoop	25%
Uitgifteprijs	150.000
Mutatie: overstap Koopgarant → eigendom	
Marktwaaarde bij mutatie	185.000
Waaardeontwikkeling	-/- 15.000
Fictieve terugkooprijs: $150.000 + 62,5\% \times -15.000$	140.625
Prijs voor overstap: $185.000 - 140.625$	44.375
Overdrachtsbelasting (2%) over 44.375	887



#### A.4 Waardedaling met verbeteringen

Marktwaaarde bij verkoop	200.000
Kortingspercentage bij verkoop	25%
Uitgifteprijs	150.000
Mutatie: overstap Koopgarant → eigendom	
Marktwaaarde bij mutatie	195.000
Waarvan a.g.v. verbeteringen	10.000
Waaardeontwikkeling zonder verbeteringen	-/- 15.000
Fictieve terugkooprijs: $150.000 + 62,5\% \times -15.000 + 10.000$	150.625
Prijs voor overstap: $195.000 -/- 150.625$	44.375
Overdrachtsbelasting (2%) over 44.375	887



**Bijlage Tekst van hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen  
(tekst uit Erfpacht- En Koopgarantbepalingen, herziene versie Wo-  
ningcorporaties 1 juli 2011)**

**HOOFDSTUK 10: TUSSENTIJDSE BEËINDIGING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN  
Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen**

**Artikel 10.1**

1. Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpachter en de Woningcorporatie kunnen op verzoek van de Erfpachter overeenkomen de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen tussentijds te beëindigen. In dat geval wordt de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft tevens door de Woningcorporatie aan de Erfpachter geleverd ("omgezet" in eigendom). De Woningcorporatie kan besluiten aan de beëindiging mee te werken indien zij, op grond van wijzigingen in haar beleid met betrekking tot het Registergoed of het woningcomplex waarvan het Registergoed deel uitmaakt, geen belang meer heeft bij voortzetting van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

2. Bepalingen beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Voor de beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de "omzetting" naar eigendom gelden de navolgende bepalingen:

- a. De Erfpachter verzoekt de Woningcorporatie bij aangetekende brief de mogelijkheid te bieden tot tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
- b. Indien de Woningcorporatie bereid is de bedoelde mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging te bieden, meldt zij dit bij aangetekende brief binnen vier weken na de datum van verzending van de onder a bedoelde brief.
- c. De tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij notariële akte vastgelegd. In die akte levert de Woningcorporatie tevens aan de Erfpachter de eigendom van het Registergoed belast met de Erfpacht. Als gevolg van bedoelde levering gaat de Erfpacht door vermenging teniet. De eigendom van het Registergoed wordt door de Woningcorporatie geleverd vrij van hypotheek en/of beslag.
- d. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b dient in acht te worden genomen.
- e. De Erfpachter is vanwege de tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de levering van de eigendom aan de Woningcorporatie een tegenprestatie verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de conform Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgestelde Waarde van het Registergoed per de dag waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden, verminderd met de volgens artikel 8.4 (per dezelfde dag) vastgestelde Terugkoop prijs die de Woningcorporatie zou betalen indien zij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing.
- f. De betreffende notariële akte wordt verleden op een door de Erfpachter te bepalen tijdstip doch uiterlijk zes maanden na de datum waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden.
- g. Alle kosten ter zake van de tussentijdse beëindiging en levering komen ten laste van de Erfpachter.

**Optionele bepaling**

**Artikel 10.2**

Het in artikel 10.1 bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.