



Toelichting Erfpacht- en KOOPstartbepalingen

Toelichting bij de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen versie 1 januari 2020

19 februari 2020

Deze toelichting is bestemd voor versie 1 januari 2020 van de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen: Er is een afzonderlijke toelichting bij de oudere versies van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen uit 2014.

Termen die in deze toelichting met een hoofdletter zijn geschreven, zijn gedefinieerd in Hoofdstuk 1 van de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Na de inhoudsopgave en de definities bevat dit hoofdstuk een artikel over de toetsing van de financiële draagkracht van de koper.

Artikel 1.3

1 en 2

Een koper komt in bepaalde gevallen alleen in aanmerking voor de Koperskorting wanneer uit een financiële toets blijkt dat zijn financiële mogelijkheden onvoldoende zijn om de woning voor de Marktwaaarde te kopen. De financiële toets is standaard verplicht bij verkopen van leeg te verkopen bestaande woningen KOOPstart. De toets is niet standaard verplicht bij verkoop van nieuwbouw en bij verkoop van bestaande woningen aan zittende huurders. De verkoper (hierna verder te noemen: 'Erfverpachter') kan de toets echter ook in die gevallen gebruiken.

Stichting OpMaat stelt de criteria en de methode voor de financiële toets vast. OpMaat stelt de toets onder de naam "MIKK-meter" (Maatwerk in koperskorting) aan de Erfverpachter ter beschikking. De Erfverpachter voert de MIKK-meter uit.

Doel van de financiële toets is om ongewenste markteffecten van de KOOPstartkorting te voorkomen. Zonder de financiële toets zou, bij verkoop van lege bestaande woningen met KOOPstart, de verkopende Erfverpachter een rechtstreekse concurrent zijn van KOOPstart-Erfpachters die op een later moment hun woning zonder korting willen verkopen. De financiële toets zorgt er voor dat uitsluitend kopers die aangewezen zijn op de Koperskorting een KOOPstartwoning kunnen kopen. Bij nieuwbouw en bij verkoop aan zittende huurders is de verkopende partij geen rechtstreekse concurrent van KOOPstart-Erfpachters die hun woning willen verkopen. De MIKK-meter is in deze gevallen dan ook niet verplicht.

3

De Erfverpachter verplicht zich ten opzichte van de Erfpachter om ook bij toekomstige KOOPstart- verkopen de financiële toets uit te voeren en zich te houden aan de conclusies van de toets. Zonder een dergelijke toets zouden de Erfpachters oneigenlijke concurrentie ondervinden wanneer de Erfverpachter in de toekomst woningen met KOOPstart zou verkopen aan kopers die ook in staat zouden zijn om zónder de Koperskorting te kopen. Met de ook in de toekomst uit te voeren toetsing worden Erfpachters tegen dit risico beschermd.

OpMaat stelt vast op welke manier de toets dient plaats te vinden.



De Erfverpachter laat een accountant controleren of hij zich gehouden heeft aan de verplichtingen. De Erfpachter heeft desgewenst inzage in het accountantsrapport (niet in de dossiers van individuele kopers).

Hoofdstuk 2 Duur van de Erfpacht

Artikel 2.1

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend. In art. 4.3 is bepaald dat de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

Artikel 2.2

De Erfverpachter kan de Erfpacht opzeggen wanneer de Erfpachter ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. In art 5.2 onder a is bepaald dat een opzegtermijn van 6 maanden geldt.

Artikel 2.3

Bij einde van de Erfpacht (bijvoorbeeld door opzegging) vergoedt de Erfverpachter aan de Erfpachter een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen de geldende Marktwaaarde en het normaliter door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde Vergoedingsbedrag (volgens Hoofdstuk 8). De Erfverpachter is bevoegd om eventuele vorderingen te verrekenen (bijvoorbeeld een boete op grond van artikel 12.2 lid 3) met het te vergoeden bedrag. In art 5.2 onder a is bepaald dat de verrekeningsmogelijkheid niet ongelimiteerd is.

Hoofdstuk 3 Taxatieregels

Artikel 3.1

1

De Marktwaaarde wordt altijd via taxatie bepaald. De Marktwaaarde wordt gebruikt voor de bepaling van de Uitgifteprijs (Hoofdstuk 4) en van het Vergoedingsbedrag (Hoofdstuk 8 en 9).

2

Er wordt altijd gebruik gemaakt van een gestandaardiseerd taxatierapport zoals vastgesteld door het NRVT en dat wordt gevalideerd door het NWWI. Zie: <https://www.nrvt.nl/> en <https://site.nwwi.nl/>.

3

De taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de transactie, ook niet indien een transactie minder dan twee jaar geleden heeft plaatsgevonden.

De taxateur dient te voldoen aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', zoals vastgesteld door het NRVT. Hierbij geldt als hoofdregel dat de afstand hemelsbreed tussen het te taxeren object en de vestigingslocatie van de taxateur maximaal 20 kilometer bedraagt. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Ligt het object in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, dan bedraagt de afstand maximaal 10 kilometer;
- Ligt het object in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en/of op de Waddeneilanden, dan bedraagt de afstand maximaal 30 kilometer.



4

Bovenop de validatie-eisen gelden enkele aanvullende voorwaarden en normen. Belangrijk aandachtspunt is dat het rapport op het moment van tekenen van de koopovereenkomst niet ouder is dan zes maanden. De Waardepeildatum is hierbij doorslaggevend.

Artikel 3.2

Bij nieuwbouw is de keuze tussen een rapport voor een individuele of een complexmatige taxatie.

Artikel 3.3

1

Bij verkoop aan de zittende huurder wordt de Marktwaaarde vastgesteld inclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen. Er wordt dus van uitgegaan dat de huurder bij einde van de huur een vergoeding over deze verbeteringen ontvangt, ongeacht of deze vergoeding al dan niet daadwerkelijk plaatsvindt.

2

Als alternatief kan worden overeengekomen dat waarde van de verbeteringen van de (voormalige) huurder bij de verkoop buiten beschouwing worden gelaten, omdat hij hierover bij einde van de huur geen vergoeding ontvangt. Het waarde-effect van de verbeteringen zit dan in de Marktwaaarde c.1. de verkoopopbrengst aan het eind.

Hoofdstuk 4 Uitgifteprijs van de Erfpacht

Dit hoofdstuk bevat de regels voor de bepaling van de verkoopprijs, de korting en het aandeel in de waardeontwikkeling.

Artikel 4.1

De woning wordt voor verkoop getaxeerd.

Artikel 4.2

1

De verkoopprijs (Uitgifteprijs) is de getaxeerde Marktwaaarde min de Koperskorting. Het kortingspercentage is niet in deze bepalingen opgenomen maar wordt vermeld in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

2

Bij een nieuwbouwwoning wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in de afkoopsom voor de Erfpacht ('koopsom') en de aanneemsom. Deze onderverdeling houdt verband met de onderverdeling van de termijnen van de grond (de afkoopsom Erfpacht) en de aanneemsom. Volgens voorschriften van de waarborginstituten Woningborg en SWK dient de aanneemsom tenminste gelijk te zijn aan de werkelijke bouwkosten.

Artikel 4.3

De Erfpachtcanon wordt eeuwigdurend afgekocht.



Artikel 4.4

De verhouding tussen de Koperskorting en de deling in de waardeontwikkeling is als volgt: het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling is gelijk aan 1,5 maal het percentage van de Koperskorting. Het aandeel van de Erfpachter bedraagt 100% min het aandeel van de Erfverpachter. Het aandeel van de Erfpachter bedraagt minimaal 50%. In verband hiermee bedraagt het percentage van de Koperskorting maximaal 33,333%.

De verhouding tussen korting en waardedaling, de 'fair-valueverhouding', is gebaseerd op regelgeving van het ministerie van BZK.

Hoofdstuk 5 Bepalingen in verband met de hypotheek

Artikel 5.1

De Erfpachter mag zonder toestemming van de Erfverpachter een hypotheek inschrijven van maximaal 110% van de Uitgifteprijs. Voor een hogere inschrijving is schriftelijke toestemming van de Erfverpachter nodig. Het doel van deze bepaling is om alle betrokken partijen te beschermen tegen het risico dat de hoogte van een hypothecaire financiering uitsluitend zou worden afgestemd op de marktwaarde, zonder dat rekening wordt gehouden met de hoogte van de Uitgifteprijs en met het t.z.t. te betalen Vergoedingsbedrag.

Artikel 5.2

a

Voor opzegging van de Erfpacht door de Erfverpachter geldt een opzegtermijn van 6 maanden. Zie ook artikel 2.2.

In het geval de Erfpacht eindigt is de Erfverpachter niet bevoegd om ten nadele van de hypotheekhouder bijvoorbeeld een door de Erfpachter verschuldigde boete te verrekenen met de vergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3. Dit geldt bijvoorbeeld bij opzegging (art 2.2). Hetzelfde geldt bij een terugkoop op grond van de bied- of terugkoopgarantie (zie onder d en e). Ook dan mag de Erfverpachter niet ten nadele van de hypotheekhouder een eventuele boete verrekenen met de terugkoopprijs (vergoeding).

b

Voor de levering van de bloot eigendom (Hoofdstuk 8) is toestemming nodig van de Hypotheekhouder. Achtergrond hiervan is dat bij levering van de bloot eigendom het hypothecaire onderpand over het algemeen moet worden gewijzigd van Erfpacht naar volle eigendom. Hernieuwde vestiging van het hypotheekrecht op de volle eigendom is dan noodzakelijk.

Indien direct met de levering van de bloot eigendom de volle eigendom van de woning wordt doorgeleverd aan een volgende koper (Hoofdstuk 9) is de toestemming van de hypotheekhouder niet vereist, aangezien in dat geval de hypotheek op de Erfpacht wordt doorgehaald.

c

Bij gedwongen onderhandse verkoop (onderhandse executie) aan een derde is de Erfverpachter bereid om de bloot eigendom te leveren volgens hoofdstuk 8.

d en e

In geval van executie biedt de Erfverpachter, afhankelijk van het stadium waarin de executie zich bevindt, een terugkoop- respectievelijk een biedgarantie. Deze garanties gelden alleen indien is gefinancierd met NHG.



De biedgarantie in geval van executieveiling is lager dan de terugkoopgarantie voor de fase die aan de veiling vooraf gaat, waardoor partijen gestimuleerd worden de zaak onderhands te regelen en een veiling te voorkomen.

d

De Erfverpachter garandeert, bij gedwongen onderhandse verkoop, terug te kopen voor:

- 85% van de op dat moment geldende Marktwaaarde;
- verminderd met het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 8, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag de Marktwaaarde T2 ook op 85% wordt gesteld.

Voorwaarden voor de terugkoopgarantie:

- de Hypotheekhouder heeft de Erfverpachter tijdig op de hoogte gebracht van de veilingopdracht;
- de kosten voor de Erfverpachter zijn niet hoger dan bij een reguliere transactie;
- De hypothecaire financiering is verstrekt met NHG.

Het is uiteraard mogelijk dat in de periode voorafgaand aan de executieveiling een koper wordt gevonden die meer betaalt dan 85% van de Marktwaaarde.

Wanneer de Erfverpachter niet in staat wordt gesteld de woning te bezichtigen / te laten taxeren en slechts gebruik kan worden gemaakt van een geveltaxatie, bedraagt het hiervoor genoemde percentage 80% in plaats van 85%.

e

In geval van executieveiling garandeert de Erfverpachter te bieden voor een prijs van:

- 80% van de op dat moment geldende Marktwaaarde;
- verminderd met het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 8, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag de Marktwaaarde T2 ook op 80% wordt gesteld.
- verminderd met de veilingkosten en met de extra lasten die voor rekening van de veilingkoper komen.

Voorwaarden voor de terugkoopgarantie:

- de Hypotheekhouder heeft de Erfverpachter tijdig op de hoogte gebracht van de veilingopdracht;
- De hypothecaire financiering is verstrekt met NHG.

Wanneer de Erfverpachter niet in staat wordt gesteld de woning te bezichtigen / te laten taxeren en slechts gebruik kan worden gemaakt van een geveltaxatie, bedraagt het hiervoor genoemde percentage 75% in plaats van 80%.

f en g

In de Hypotheekakte dient een tekstblok opgenomen te worden waarin de Hypotheekhouder verklaart bekend te zijn met de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen en zich verplicht om tegelijk met een veilingopdracht de Erfverpachter te informeren.

Artikel 5.3

Voor een aantal handelingen is toestemming nodig van de Hypotheekhouder. Dit toestemmingver-eiste houdt verband met de criteria 4, 5 en 6 in de '*Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpacht-rechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013*', zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken.



Hoofdstuk 6 Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter

Artikel 6.1

1 en 2

De woning is bestemd voor bewoning.

De Erfpachter moet de woning zelf bewonen. De Erfverpachter kan hierop uitzonderingen toestaan, bijvoorbeeld bij tijdelijk verblijf in het buitenland.

3

Een opsomming van zaken die niet zijn toegestaan, waaronder 'het verrichten of nalaten van handelingen als gevolg waarvan [...] achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden.'

Artikel 6.2

De Erfpachter is verplicht de woning goed te onderhouden en te verzekeren. Bij vermoeden van slecht onderhoud mag de Erfverpachter de woning inspecteren. Dit biedt de Erfverpachter echter geen recht om rechtstreeks in te grijpen. Wel kan dit een reden zijn om de Erfpacht op te zeggen (zie artikel 2.2).

Artikel 6.3 t/m 6.5

Alle lasten en belastingen zijn voor rekening van de Erfpachter.

De Erfpachter vervult de rol van appartementseigenaar in de VvE, met alle daarbij behorende rechten en plichten. De Erfverpachter kan dus geen aanspraak maken op deze rol en kan er ook niet op worden aangesproken.

Hoofdstuk 7 Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag

Dit hoofdstuk bevat de hoofdregels over de overdracht van de bloot eigendom en de betaling van het Vergoedingsbedrag. In de hoofdstukken 8 en 9 wordt dit nader uitgewerkt voor twee situaties.

Artikel 7.1

De Erfpachter mag de Erfpacht niet zonder toestemming van de Erfverpachter splitsen en mag evenmin zonder toestemming erfdienstbaarheden vestigen. Verder is het niet toegestaan dat de Erfpachter overgaat tot vestiging van een recht van ondererfpacht.

Artikel 7.2

Algemeen: In de overeenkomsten m.b.t. de omzetting van Erfpacht naar volle eigendom en de opvolgende verkoop wordt vermeld dat de Erfverpachter de blote eigendom levert aan de Erfpachter tegen betaling van het Vergoedingsbedrag en de Erfpachter daarna de volle eigendom van woning levert aan een volgende koper. In de akte ter uitvoering van deze overeenkomsten zal dit, ter voorkoming van onnodige fiscale lasten en zoveel mogelijk ter besparing van notariële en kadastrale kosten, iets anders verlopen: de Erfverpachter levert de blote eigendom aan de volgende koper, de Erfpachter levert de Erfpacht (zie art 9.2 lid 13), waardoor de volgende koper per saldo de volle eigendom verkrijgt.



De Erfpachter is niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de Erfverpachter de Erfpacht te vervreemden (bijvoorbeeld over te dragen).

2

Eerste alinea:

Vervolgens is geregeld dat de Erfpachter toestemming krijgt om de Erfpacht over te dragen onder voorwaarde dat hij het Vergoedingsbedrag betaalt, zoals is geregeld in hoofdstuk 9, waarmee hij het volledige belang bij de waardeontwikkeling verkrijgt. Dit Vergoedingsbedrag bestaat uit de oorspronkelijk verleende korting en het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed. Wanneer bij de vervreemding van de Erfpacht de regeling van Hoofdstuk 9 wordt gevolgd, dan verkrijgt de koper van de Erfpachter niet alleen de Erfpacht, maar ook de bloot eigendom van de woning. Op deze wijze wordt de koper volledig eigenaar van de woning.

In deze bepaling wordt gesproken over het recht *'het volledige belang bij de waardeontwikkeling [...] te doen overgaan'* en niet over het *'verkrijgen van het volledige belang bij de waardeontwikkeling'*, om te voorkomen dat bij levering aan een opvolgende koper een economische *'tussenverkrijging'* zou ontstaan die belast is voor de overdrachtsbelasting.

Tweede alinea:

Gebruikelijk is dat de volle eigendom aan de opvolgende koper wordt geleverd. Het is echter denkbaar dat bij de overdracht van de Erfpacht door de Erfpachter aan de koper, de bloot eigendom niet aan deze koper wordt overgedragen, maar dat het vergoedingsbedrag wel door de Erfpachter aan de Erfverpachter is betaald. Voor dat geval is geregeld dat deze koper (dus de opvolgende Erfpachter) het recht heeft om de bloot eigendom zonder vergoeding te verkrijgen van de Erfverpachter.

De in de tweede alinea van lid 2 beschreven situatie zal naar verwachting in de praktijk niet veelvuldig voorkomen, omdat de Erfpachter zich hiermee in feite te kort doet. Het Vergoedingsbedrag moet namelijk in beide gevallen (eerste en tweede alinea) worden betaald, waartegenover staat dat de blote eigendom kan worden verworven. De verkoopkansen zullen uiteraard veel beter zijn wanneer de Erfpachter overgaat tot verkoop van het gehele Registergoed (volle eigendom) in plaats van alleen de Erfpacht aan een derde partij.

3

Er zijn enkele situaties waarin de Erfpachter toestemming krijgt om de Erfpacht over te dragen zonder betaling van het Vergoedingsbedrag:

- overdracht aan partner bij scheiding of na overlijden; hieronder ook vestiging krachtens erfrecht van het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;
- overdracht aan een kind na overlijden.

In alle gevallen moeten de partner of het kind wel aan de zelfbewoningsplicht voldoen.

Artikel 7.3

Na artikel 7.2. dat gaat over vervreemding (overdracht, verdeling en vestiging beperkt recht), behandelt dit artikel de overgang onder algemene titel krachtens erfrecht.

1

De erfgenamen zijn verplicht binnen twee jaar na het overlijden met de Erfverpachter af te rekenen. Na betaling van het Vergoedingsbedrag kunnen zij verlangen dat ze de blote eigendom krijgen geleverd.



2

Wanneer na overlijden een partner of kind als erfgenaam de Erfpacht verkrijgt, is deze niet verplicht het Vergoedingsbedrag te betalen. Hiermee beschrijft lid 2 een uitzondering op lid 1.

3

Als de erfgenamen binnen een jaar laten weten dat ze de woning gaan verkopen, wordt de termijn van twee jaar verlengd naar drie jaar. Mocht de woning dan nog niet verkocht zijn, dan kan de Erfverpachter de termijn verlengen indien de erfgenamen daartoe tijdig hebben verzocht.

Artikel 7.4

1

Wanneer een partner of kind de woning overneemt zonder betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter (zie artikel 7.2 lid 3 en artikel 7.3 lid 2), dan wordt bij een latere omzetting voor de berekening van het Vergoedingsbedrag uitgegaan van de oorspronkelijke Uitgifteprijs en Marktwaarde. De partner of het kind zet dan dus de oorspronkelijke verplichting voort om de vergoeding te betalen.

2

Wanneer onderling wordt overgedragen (bijvoorbeeld bij een scheiding of bij een boedelverdeling na overlijden), worden partijen geacht hun onderlinge betaling te hebben vastgesteld op basis van de actuele Marktwaarde minus het Vergoedingsbedrag dat zou gelden wanneer op dat moment zou zijn afgerekend met de Erfverpachter. Als partijen echter een ander bedrag afspreken, heeft dit geen gevolgen voor het t.z.t. door de Erfverpachter te ontvangen Vergoedingsbedrag.

Artikel 7.5

1

De sanctie op het niet voldoen aan de zelfbewoningsplicht is dat de Erfpachter het Vergoedingsbedrag voldoet. Hij kan dan verlangen dat hij zonder verdere tegenprestatie de blote eigendom krijgt geleverd.

2

Geldt de sanctie onder 1, maar kan de Erfpachter aantonen dat hij het Vergoedingsbedrag niet kan betalen, dan gelden als sanctiemogelijkheden de algemene boetebepaling (art 12.5) en de opzegging van Erfpacht. Het is dan aan de Erfverpachter te bepalen wat de best bruikbare oplossing is. Bij opzegging van de Erfpacht betaalt de Erfverpachter een wettelijke vergoeding gelijk aan de Marktwaarde min het Vergoedingsbedrag. Dit is vaak minder aantrekkelijk omdat de Erfverpachter daarmee weer eigenaar van de woning wordt.

Hoofdstuk 8 Omzetting Erfpacht in eigendom en betaling Vergoedingsbedrag

Dit hoofdstuk regelt de omzetting van de Erfpacht naar volle eigendom tegen betaling van het Vergoedingsbedrag. In deze situatie wordt de bewoner volledig eigenaar zonder de woning direct te verkopen.



Artikel 8.1

1

Beschrijving op hoofdlijnen van de inhoud van dit hoofdstuk.

2

Het Vergoedingsbedrag bestaat uit de oorspronkelijke Koperskorting plus het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling.

3

De formule voor het Vergoedingsbedrag. De waardeontwikkeling is het verschil tussen de getaxeerde actuele Marktwaaarde (T2) en de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1). Zie voor het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardontwikkeling de toelichting bij art 4.4.

Artikel 8.2

1

De procedure start met een schriftelijke kennisgeving (schriftelijk kan ook zijn: per e-mail) van de Erfpachter dat hij de blote eigendom wil kopen.

2 t/m 4

De Erfverpachter laat binnen zes weken de woning taxeren (2). De Erfpachter krijgt gelegenheid een taxateur aan te wijzen uit een lijst die door de erfverpachter is opgesteld, de kosten worden gedeeld. Hij kan ook zelf een andere taxateur (niet van de lijst) aanwijzen, de kosten komen dan geheel voor zijn rekening (4). Na de aanwijzing van de taxateur verstrekt de Erfverpachter de taxatie-opdracht (2).

Is één van de partijen het niet eens met het taxatierapport, dan geldt een geschillenregeling (art 8.3).

Binnen dezelfde zes weken na de kennisgeving (1) stelt de Erfverpachter mede aan de hand van de getaxeerde Marktwaaarde de Omzettingsovereenkomst op, waarin de Marktwaaarde en het Vergoedingsbedrag is vermeld (3). De berekening van het Vergoedingsbedrag staat in art. 8.1 lid 3.

5 t/m 7

De Erfpachter ondertekent de Omzettingsovereenkomst binnen drie weken (5 en 6). Uitzonderingen:

- Geschillenregeling gestart;
- Erfpachter niet akkoord met onderdelen Omzettingsovereenkomst;
- Erfpachter vraagt tijdig eenmalig drie weken uitstel.

De Omzettingsovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud bevatten (7).

Als de Erfpachter de Omzettingsovereenkomst niet tijdig ondertekent, wordt hij geacht de blote eigendom niet meer te willen kopen. Hij moet dan de kosten vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt (4).

8 t/m 10

De levering vindt, tegen betaling van het Vergoedingsbedrag, plaats binnen 6 maanden na de kennisgeving (1), maar niet eerder dan een maand na verzending door de Erfpachter van de ondertekende Omzettingsovereenkomst (8). Als de procedure om één van de eerdergenoemde redenen vertraagd is, vindt de levering in ieder geval plaats binnen 2 maanden nadat duidelijkheid is over het Vergoedingsbedrag (9). De kosten van de levering zijn voor rekening van de Erfpachter (10).



Artikel 8.3

Ieder van de partijen kan de geschillenregeling starten, inzien hij het niet eens is met de uitkomst van de taxatie. De Erfpachter heeft dan de keuze om het geschil aan de gewone rechter voor te leggen of om de bindendadviesregeling te gebruiken. In het laatste geval komt er een driepartijentaxatie. Eén taxateur wordt aangewezen door de Erfpachter, één door de Erfverpachter. De derde wordt aangewezen door de eerste twee taxateurs. Na de aanwijzing van de drie taxateurs verstrekt de Erfverpachter de opdracht. De drie taxateurs stellen gezamenlijk een taxatierapport op. De uitkomst hiervan is bindend. De kosten van de geschillentaxatie worden gedeeld.

Hoofdstuk 9 Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter

Dit hoofdstuk behandelt de situatie dat de Erfpachter de woning verkoopt aan een derde en het Vergoedingsbedrag afrekent met de Erfverpachter.

Artikel 9.1

De Erfpachter kan (de volle eigendom van) de woning leveren aan een derde, onder de voorwaarde dat hij het Vergoedingsbedrag betaalt aan de Erfverpachter en de blote eigendom afneemt (1). Het Vergoedingsbedrag bestaat uit de oorspronkelijke Koperskorting en een aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling (2). Voor aanvang van het verkoop- en afrekeningsproces wordt de woning getaxeerd en wordt een indicatief Vergoedingsbedrag vastgesteld (3). Deze taxatie wordt geregeld in art 9.2 lid 2 t/m 4. Zodra de woning is verkocht wordt het definitieve Vergoedingsbedrag vastgesteld (4). Dit bedrag kan eventueel worden gecorrigeerd via een Hertaxatie (5).

3

In het indicatieve Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan van de waardeontwikkeling op basis van de getaxeerde Marktwaaarde. Dit indicatieve Vergoedingsbedrag wordt vermeld in de Omzettingsovereenkomst (art 9.2).

4

Zodra de Erfpachter de woning heeft verkocht wordt het definitieve Vergoedingsbedrag berekend, waarbij de waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van de verkoopopbrengst.

5

De procedure voor de hertaxatie staat in art. 9.3.

Indien gekozen wordt voor hertaxatie, wordt in het Vergoedingsbedrag de waardeontwikkeling vastgesteld aan de hand van de Marktwaaarde die resulteert uit de hertaxatie.

Artikel 9.2

Voordat de Erfpachter begint met de verkoop van zijn woning, sluit hij een Omzettingsovereenkomst met de Erfverpachter. In deze Omzettingsovereenkomst ligt vast dat de Erfverpachter de bloot eigendom zal leveren. Hiermee kan de Erfpachter de woning gaan verkopen zonder nog een voorbehoud te hoeven maken voor wat betreft de bereidheid van de Erfverpachter tot levering. Met een dergelijk voorbehoud zou doorverkoop aanzienlijk moeilijker zijn.

Bovendien bevat de Omzettingsovereenkomst een indicatie van het Vergoedingsbedrag die is gebaseerd op de taxatie. Deze informatie kan, samen met de getaxeerde Marktwaaarde, relevant zijn in het overleg met zijn hypotheekhouder/bank. Met name voor het geval dat zou blijken dat de hypothecaire schuld hoger is dan het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde/begrote



verkoopopbrengst van de woning en de hoogte van het berekende Vergoedingsbedrag. Het Vergoedingsbedrag komt namelijk toe aan de Erfverpachter en slechts het restant van de begrote verkoopopbrengst kan worden aangewend om deze hypothecaire schuld af te lossen. Indien de Erfpachter niet over de geldmiddelen beschikt om het tekort aan te vullen is het uiteraard verstandig dat de Erfpachter, voordat hij overgaat tot verkoop van de woning, overleg pleegt met zijn bank (hypothecaire financier).

Het is van belang dat een goede koppeling wordt gemaakt tussen de Omzettingsovereenkomst (Erfverpachter-Erfpachter) en de Verkoopovereenkomst (Erfpachter-Koper). Om deze aansluiting optimaal te laten verlopen voorziet het model van de Omzettingsovereenkomst in een tekstblok dat als bijlage deel uitmaakt van de Omzettingsovereenkomst. Het is de bedoeling dat dit tekstblok vervolgens wordt opgenomen in de Verkoopovereenkomst. In dat kader wordt hierbij verwezen naar het model Omzettingsovereenkomst Hoofdstuk 9 dat beschikbaar is op het Servicenet van Stichting OpMaat.

1

De procedure start met een schriftelijke kennisgeving (schriftelijk kan ook zijn: per e-mail) van de Erfpachter dat hij de woning wil verkopen.

2 t/m 4

De Erfverpachter laat binnen zes weken de woning taxeren (2). De Erfpachter krijgt gelegenheid een taxateur aan te wijzen uit een lijst die door de erfverpachter is opgesteld, de kosten worden gedeeld. Hij kan ook zelf een andere taxateur (niet van de lijst) aanwijzen, de kosten komen dan geheel voor zijn rekening (4). Na de aanwijzing van de taxateur verstrekt de Erfverpachter de taxatie-opdracht (2).

Er is bij de taxatie in dit stadium geen geschillenregeling, omdat altijd nog de hertaxatie (art 9.3) kan volgen.

Binnen dezelfde zes weken na de kennisgeving (1) stelt de Erfverpachter mede aan de hand van de getaxeerde Marktwaaarde de Omzettingsovereenkomst op, waarin het indicatieve Vergoedingsbedrag is vermeld (3). De berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag staat in art. 9.1 lid 3.

5 en 6

De Erfpachter ondertekent de Omzettingsovereenkomst binnen drie weken (5).

Uitzonderingen:

- Erfpachter niet akkoord met onderdelen Omzettingsovereenkomst (6);
- Erfpachter vraagt tijdig eenmalig drie weken uitstel (5).

Als de Erfpachter de Omzettingsovereenkomst niet tijdig ondertekent, wordt hij geacht de blote eigendom niet meer te willen kopen. Hij moet dan de kosten vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt (4).

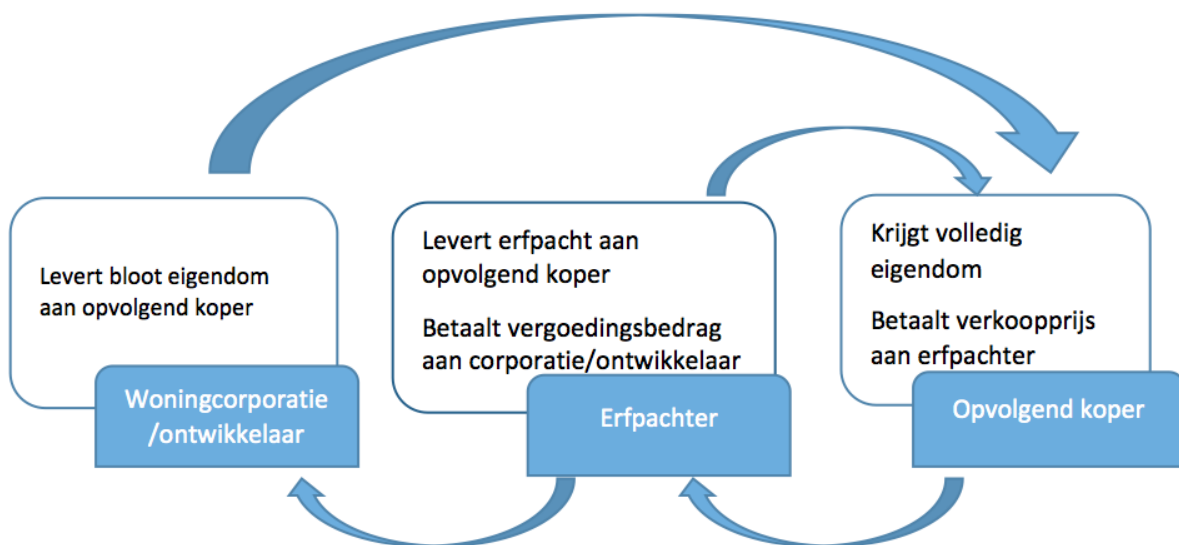
7 t/m 9

De Erfpachter is pas bevoegd om zijn woning te verkopen wanneer de Omzettingsovereenkomst is ondertekend (8). De Omzettingsovereenkomst bevat een opschortende voorwaarde dat de Erfpachter binnen 12 maanden een Verkoopovereenkomst sluit met een volgende koper (7). Deze termijn kan in overleg worden verlengd (10). De Erfpachter kan voor het verstrijken van de termijn afzien van de verkoop van de woning en dus van de totstandkoming van de Omzettingsovereenkomst (9). Hij moet dan de kosten vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt (4).

11 t/m 13

De Erfpachter sluit met de volgende Koper een Verkoopovereenkomst (11). Hierin is onder meer vastgelegd dat de leveringen in één akte (A-B-C-akte) zullen plaatsvinden (12).

De Erfpachter verstrekt de Verkoopovereenkomst aan de Erfverpachter, die vervolgens het definitieve Vergoedingsbedrag vaststelt (11).



A-B-C-akte - leveringen en betalingen

In de A-B-C-akte levert (in beginsel) de Erfverpachter de blote eigendom aan de Koper, de Erfpachter levert de Erfpacht aan de Koper. De Koper betaalt de verkoopprijs voor de woning aan de Erfpachter, de Erfpachter betaalt het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter (12). Deze betalingen verlopen via de kwaliteitsrekening van de met de leveringen belaste notaris. Doordat de blote eigendom en de Erfpacht bij de Koper in één hand komen, gaat de Erfpacht door vermenging teniet en heeft de Koper de volle eigendom.

Er vindt dus (in beginsel) geen levering plaats van de blote eigendom door de Erfverpachter aan de Erfpachter, gevolgd door een levering van de volle eigendom door de Erfpachter aan de Koper. De achtergrond hiervan is als volgt: Indien de Erfverpachter eerst de blote eigendom zou leveren aan de Erfpachter die vervolgens de volle eigendom zou leveren aan de volgende Koper waarbij de Koper aan de Erfpachter de overdrachtsbelasting zou vergoeden die hij betaald heeft over de levering van de blote eigendom, zou over deze vergoeding weer overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Met de rechtstreekse levering van de blote eigendom door de Erfverpachter aan de Koper wordt deze heffing van overdrachtsbelasting over de vergoeding vermeden. Bovendien worden, door de combinatie van leveringen via een A-B-C-akte, de notaris- en kadastrale kosten zo laag mogelijke gehouden.

Hoewel de leveringen op deze manier plaatsvinden, blijven de rechtsverhoudingen uit hoofde van de Omzettingsovereenkomst en de Verkoopovereenkomst in stand. Dit houdt onder meer in dat op grond van de Verkoopovereenkomst de Erfpachter de gebruikelijke garanties geeft voor de staat van de woning die hij levert, en dat de Erfverpachter hierop niet kan worden aangesproken.



Artikel 9.3

Het Vergoedingsbedrag wordt in principe vastgesteld op basis van de Verkoopopbrengst zoals deze blijkt uit de Verkoopovereenkomst. De Marktwaaarde zoals deze is gebleken uit de taxatie die voorafgaand (art 9.1 lid 2) heeft plaatsgevonden, vormt hiervoor slechts een indicatie.

Er kan echter twijfel zijn over de vraag of de Verkoopopbrengst correct is, bijvoorbeeld doordat in de Verkoopovereenkomst een niet-zakelijke prijs is overeengekomen, waardoor het Vergoedingsbedrag te laag uitvalt. Indien er geen redelijke verklaring te geven is voor het verschil tussen de Verkoopopbrengst en de eerder getaxeerde Marktwaaarde, kan de Erfverpachter het initiatief nemen tot een hertaxatie. De Marktwaaarde die resulteert uit deze hertaxatie is bindend voor de berekening van het Vergoedingsbedrag.

Het is ook mogelijk dat de Verkoopopbrengst lager uitvalt dan de vooraf getaxeerde Marktwaaarde, doordat de marktomstandigheden in de tussentijd zijn gewijzigd of doordat de vooraf getaxeerde Marktwaaarde niet geheel nauwkeurig was. In dat geval blijkt uit de hertaxatie dat de Verkoopopbrengst wel marktconform is.

1

Binnen vier weken nadat de Erfverpachter de Verkoopovereenkomst heeft ontvangen, kan de Erfverpachter het initiatief nemen voor een hertaxatie.

2

Bij een hertaxatie krijgt de Erfpachter de gelegenheid een taxateur aan te wijzen uit een lijst die door de Erfverpachter is opgesteld. De kosten zijn voor rekening van de Erfverpachter.

3 t/ m 5

Beide partijen kunnen na een hertaxatie de geschillenregeling inroepen. Deze verloopt op dezelfde wijze als beschreven is bij artikel 8.3.

6

De uitkomst van de hertaxatie en de eventuele geschillenregeling geldt voor de berekening van het Vergoedingsbedrag.

7

Wanneer de procedure voor hertaxatie wordt gestart, kan de levering gewoon doorgaan. Indien uit de hertaxatie blijkt dat het Vergoedingsbedrag moet worden aangepast, wordt het verschil binnen vier weken verrekend. Omdat de Erfverpachter het meeste belang kan hebben bij een correctie, is bepaald dat deze kan verlangen dat een bedrag van maximaal 5% van de verkoopopbrengst bij de notaris in depot blijft.

Hoofdstuk 10 Regeling rondom executie van de Erfpacht

In dit hoofdstuk is vastgelegd dat executie mogelijk is, maar dat degene die de Erfpacht bij executie koopt (executiekoper), wanneer hij later een omzettingsovereenkomst wil aangaan (Hoofdstuk 8 of Hoofdstuk 9) of slechts de erfpacht wil vervreemden (artikel 7.2 leden 1 en 2), daarvoor een Vergoedingsbedrag moet betalen dat berekend is aan de hand van de oorspronkelijke uitgangspunten. De executiekoper treedt daarmee in de positie van de oorspronkelijke Erfpachter. Geadviseerd wordt om vanwege het belang van deze regeling de executiekoper in de veilingvoorwaarden hierop uitdrukkelijk te wijzen; zie met name artikel 10.1 leden 3 en 4.



Artikel 10.1

1 en 2

In artikel 7.2 is bepaald dat voor overdracht van de Erfpacht toestemming nodig is van de Erfverpachter. Bij executieverkoop is deze toestemming niet vereist (1). De Erfpacht kan dan dus overgedragen worden aan een derde. De executiekoper blijft dan echter wel gebonden aan de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen (2).

3

Bij een omzetting na executie volgens Hoofdstuk 8 of 9, wordt bij de berekening van het Vergoedingsbedrag uitgegaan van de oorspronkelijke Uitgifteprijs en Marktwaaarde. De prijs die bij de executie is betaald heeft dus geen invloed op de berekening van het Vergoedingsbedrag.

4

Op het vorige lid geldt één uitzondering. Voor toepassing van de fiscale eigenwoningregeling dient de executiekoper er van verzekerd te zijn dat hij in alle gevallen een belang heeft van ten minste 50% van de waardeontwikkeling. Hiervoor wordt gekeken naar het belang bij de waardeontwikkeling vanaf het moment van executie. Om bij een latere omzetting een beroep te kunnen doen op deze correctiemogelijkheid moet de executiekoper binnen 3 maanden na de executieveiling een taxatierapport aan de Erfverpachter overhandigen.

De **bijlage** bij deze toelichting bevat een nadere toelichting en enkele rekenvoorbeelden over deze correctieberekening.

Hoofdstuk 11 Sanctie vervallen Erfpacht- en KOOPstartbepalingen

Wanneer de Erfverpachter niet voldoet aan zijn verplichting om mee te werken aan de Omzettingsovereenkomst en aan de levering van de blote eigendom aan de Erfpachter, gelden samengevat de volgende sancties:

- De Erfpachter is niet meer verplicht het Vergoedingsbedrag te betalen.
- De Erfverpachter is verplicht de blote eigendom zonder tegenprestatie te leveren aan de Erfpachter.

Als gevolg hiervan komen dan de Koperskorting en de waardeontwikkeling helemaal toe aan de Erfpachter en is de (voormalige) Erfpachter vervolgens vrij om de woning door te verkopen.

Hoofdstuk 12 Slotbepalingen

Artikel 12.1

Het is de bedoeling dat de onderlinge rechten en verplichtingen van de Erfverpachter en de Erfpachter goederenrechtelijke werking (derdenwerking) hebben. Voor zover dit niet het geval mocht zijn gelden de verplichtingen als kwalitatieve verplichting danwel de in artikel 12.2 en artikel 12.3 beschreven opleg-, ketting- en boetebedingen.

Artikel 12.2

Indien de Erfpachter met toestemming van de Erfverpachter de Erfpacht overdraagt, zoals bedoeld in artikel 7.2, is hij verplicht om hierbij ook de rechten en verplichtingen uit de Erfpacht- en



KOOPstartbepalingen over te dragen en in verband hiermee een kettingbeding aan de verkrijger op te leggen.

Artikel 12.3

Indien de Erfverpachter de blote eigendom overdraagt, is hij verplicht om hierbij ook de rechten en verplichtingen uit de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen over te dragen en in verband hiermee een kettingbeding aan de verkrijger op te leggen. De Erfpachter verleent al bij voorbaat zijn medewerking aan de contractsovername. De contractsovername moet schriftelijke aan de Erfpachter worden meegedeeld.

Artikel 12.5

Wanneer de Erfpachter in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen, kan de Erfverpachter een boete opleggen.

De boete bedraagt maximaal 50% van het hoogste bedrag van:

- de Marktwaaarde op het moment van ingebrekestelling; en
- de oorspronkelijke Uitgifteprijs.

De boete kan door de rechter worden gematigd.



Bijlage Correctie in verband met eis van vijftig procent waardeontwikkeling na executie van de Erfpacht (artikel 10.1 lid 4)

Uitgangspunt berekening Vergoedingsbedrag

In de berekening van het door de executiekoper (in de toekomst) aan de woningcorporatie te betalen Vergoedingsbedrag wordt volgens artikel 10.1 lid 3 van de Erfpacht- en KOOPstartbepalingen rekening gehouden met de oorspronkelijke Marktwaaarde en de oorspronkelijke Uitgifteprijs. Dit betekent dat bij de berekening van het Vergoedingsbedrag *geen* rekening wordt gehouden met de Marktwaaarde van de woning ten tijde van de executieverkoop en de door de executiekoper betaalde koopprijs. De executieverkoop wordt voor de berekening van het Vergoedingsbedrag dus "weggedacht", omdat als uitgangspunt geldt dat voor het delen van het belang bij de waardeontwikkeling de Marktwaaarde ten tijde van de uitgifte in erfpacht als startmoment geldt.

Correctie Vergoedingsbedrag in verband met "50%-eis"

Vanuit fiscaal oogpunt, te weten de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (renteaf trek), is het van belang dat de executiekoper vanaf het moment van zijn verkrijging van de woning (het moment van executie) een belang heeft van minimaal vijftig procent bij de waardeontwikkeling ("50%-eis"). Er zijn situaties denkbaar dat bij de berekening van het Vergoedingsbedrag op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde én de oorspronkelijke Uitgifteprijs niet wordt voldaan aan deze "50%-eis". Om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan deze "50%-eis" moet een afzonderlijke berekening worden gemaakt, waarbij *wel* wordt uitgegaan van de Marktwaaarde van de woning ten tijde van de executie én de door de executiekoper betaalde koopprijs. In het geval uit deze berekening blijkt dat niet aan de "50%-eis" wordt voldaan zal het berekende Vergoedingsbedrag moeten worden gecorrigeerd (artikel 10.1 lid 4 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen).

Tijdige taxatie van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop

Om de hiervoor bedoelde berekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop wordt vastgesteld. Deze taxatie zal door de executiekoper tijdig moeten worden uitgevoerd en het taxatierapport moet binnen drie maanden na de executieverkoop aan de Erfverpachter ter beschikking worden gesteld. Vanwege het feit dat tussen het tijdstip van de executieverkoop en de verschuldigdheid van het Vergoedingsbedrag geruime tijd (bijv. een aantal jaren) kan zijn gelegen is het van belang dat de bepaling van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop tijdig geschiedt. Slechts wanneer hieraan wordt voldaan kan de executiekoper rechten ontlenen aan de hiervoor bedoelde correctie.

Toetsing "50%-eis"

Om te kunnen bepalen of een correctie nodig is zoals bedoeld in artikel 10.1 lid 4 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt, uitsluitend voor het maken van de correctieberekening, de hoogte van het belang van de executiekoper vastgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De waardeontwikkeling wordt berekend vanaf het moment van de executieverkoop, met als startpunt de Marktwaaarde op dat moment.
- De door de executiekoper betaalde prijs geldt in deze correctieberekening als Uitgifteprijs. De Koperskorting is dan in de correctieberekening het verschil tussen de Marktwaaarde op het moment van de executieverkoop en de door de executiekoper betaalde prijs.



Rekenvoorbeelden

Ter toelichting zijn hierna enkele voorbeelden opgenomen, waarin de toetsing aan de "50%-eis" en de werking van de correctieregeling worden toegelicht. In deze voorbeelden geldt:

- De door de executiekoper betaalde prijs is weergegeven als Uv.
- De Marktwaaarde op het moment van executie is weergegeven als Tv.
- De voorbeelden gelden in de gevallen waarin het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 7, Hoofdstuk 8 of Hoofdstuk 9 aan de Erfverpachter is verschuldigd. In het geval van Hoofdstuk 8 (omzetting erfpacht in eigendom) is het Vergoedingsbedrag bepaald op grond van de op dat moment geldende Marktwaaarde (T2). In de gevallen van Hoofdstuk 7 (verkoop erfpacht aan derde) of Hoofdstuk 9 (verkoop woning aan derde) is het Vergoedingsbedrag bepaald op basis van de Verkoopopbrengst (V). In de voorbeelden is aangenomen dat de Verkoopopbrengst (V) gelijk is aan de Marktwaaarde (T2), zodat de voorbeelden op dezelfde wijze gelden voor de hoofdstukken 7, 8 en 9.

De enige variabele in de voorbeelden is het bedrag van de Marktwaaarde (T2) c.q. de Verkoopopbrengst.



Rekenvoorbeeld 1

Marktwaaarde bij eerste verkoop Koopstart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde / Verkoopopbrengst	T2 c.q. V	270.000	
waardeontwikkeling		70.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corporatie waardeontwikkeling	20%	14.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		54.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		216.000	Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		26.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst bij Omzetting	T2	270.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		40.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	20.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		26.000	
minimaal belang		20.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
berekend Vergoedingsbedrag		54.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		54.000	

In dit voorbeeld vindt **geen correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **€ 26.000, groter** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv), zijnde **€ 20.000**.



Rekenvoorbeeld 2

Marktwaaarde bij eerste verkoop Koopstart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde / Verkoopopbrengst	T2 c.q. V	240.000	
waardeontwikkeling		40.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corporatie waardeontwikkeling	20%	8.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		48.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		192.000	Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		2.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst bij Omzetting	T2	240.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		10.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	5.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		2.000	
minimaal belang		5.000	
correctie Vergoedingsbedrag		-3.000	
berekend Vergoedingsbedrag		48.000	
correctie Vergoedingsbedrag		-3.000	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		45.000	

In dit voorbeeld vindt **wel correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **€ 2.000, kleiner** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv) zijnde **€ 5.000**. Dit betekent dat het Vergoedingsbedrag ad € 48.000 wordt gecorrigeerd/verminderd met een bedrag groot € 3.000 en het gecorrigeerde Vergoedingsbedrag daardoor € 45.000 bedraagt.



Rekenvoorbeeld 3

Marktwaaarde bij eerste verkoop Koopstart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde / Verkoopopbrengst	T2 c.q. V	210.000	
waardeontwikkeling		10.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corporatie waardeontwikkeling	20%	2.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		42.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		168.000	Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		-22.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde c.q. Verkoopopbrengst bij Omzetting	T2	210.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		-20.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	-10.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		-22.000	
minimaal belang		-10.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
berekend Vergoedingsbedrag		42.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		42.000	

In dit voorbeeld vindt **geen correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **-/- € 22.000, groter** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv) zijnde **-/- € 10.000**.