

Slimmer Kopen® – Infoblad voor financiers

Versie juli 2019

Wat is Slimmer Kopen®

Een Slimmer Kopen®-woning is een woning die de koper met korting koopt van Trudo. De korting varieert veelal tussen de 20 en 30%. Wil de koper in de toekomst de woning verkopen, dan biedt de koper die eerst aan Trudo aan. Na een onafhankelijke taxatie betaalt Trudo de koper de oorspronkelijke koopprijs *plus* een deel van de waardevermeerdering. Welk deel? Dat hangt af van de korting waar de koper bij de aankoop voor heeft gekozen. Hoe groter de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat de koper met Trudo moet delen. Mocht de woning in waarde zijn gedaald, dan deelt de koper het verlies met Trudo.

Voor hoeveel Trudo maximaal mag delen in de waardeontwikkeling, is wettelijk vastgelegd in het zgn. 'Faire Value-model'. De waardedeling moet in redelijke verhouding staan tot de verleende korting. Het product Slimmer Kopen® voldoet aan deze wettelijke eisen. Het aandeel van Trudo is bij ieder Slimmer Kopen®-type 1,5 maal de hoogte van de korting. Het aandeel van de koper bedraagt te allen tijde minstens de helft van de daadwerkelijke waardeontwikkeling.

Wanneer er sprake is van waardeontwikkelingen als gevolg van verbeteringen aan keukens, badkamer, sanitair, verwarming, door uitbreidingen aan het registergoed of door energiebesparende maatregelen die leiden tot een verbetering van het zogenaamde energielabel, dan wordt de waarde van deze verbetering(en) eerst afgetrokken van de waardevermeerdering die de koper moet delen. Met andere woorden: de waardevermeerdering van de genoemde verbeteringen is volledig voor de koper. De overige waardestijging, veelal het gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, moet de koper delen met Trudo volgens de in het koopcontract opgenomen formule.

Slimmer Kopen® is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Het product voldoet aan de eigen woning-regeling en de rente op de hypothecaire lening is daarmee fiscaal aftrekbaar. Een corporatie die bestaande huurwoningen met kortingen wil verkopen, dient daarvoor toestemming te hebben van het Ministerie van VROM. Trudo beschikt over die toestemming.

Rekenvoorbeeld terugkoop

Rekenvoorbeeld waardestijging		Rekenvoorbeeld waardedaling	
Marktwaarde bij aankoop	€ 150.000	Marktwaarde bij aankoop	€ 150.000
Korting bij aankoop 25%	€ 37.500	Korting bij aankoop 25%	€ 37.500
Koopprijs k.k.	€ 112.500	Koopprijs k.k.	€ 112.500
Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 170.000	Marktwaarde bij verkoop na 5 jaar	€ 130.000
Deling waardevermeerdering (50% van € 20.000)	€ 10.000	Deling waardevermindering (50% van € 20.000)	€ 10.000
Koper ontvangt (€ 112.500 + € 10.000)	€ 122.500	U ontvangt (€ 112.500 - € 10.000)	€ 102.500

(*) aandeel in waardeontwikkeling is vastgelegd in koopovereenkomst en bedraagt altijd minimaal 50%

Een belangrijke eis bij Slimmer Kopen® is de zelfbewoningsplicht van de koper. De koper moet de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.

Executiewaarde en hoogte van de hypotheek

Bij een taxatie volgens het reguliere model dient de taxateur een executiewaarde te vermelden. Deze executiewaarde is, bij hypotheek zonder NHG, voor financiers van belang in verband met de solvabiliteitseisen van De Nederlandse Bank. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat bij Slimmer Kopen® de vermelde executiewaarde geen grondslag zou moeten zijn voor het bepalen van de hoogte van de hypotheek. Er is tenslotte géén verband tussen de executiewaarde, als percentage van de vrije onderhandse verkoopwaarde, en de door Trudo te betalen terugkoopprijs.

De koper heeft overigens de mogelijkheid om, nádat de woning is getaxeerd, te kiezen uit meerdere kortingspercentages. De verkregen korting is doorslaggevend bij het bepalen van de hoogte van de terugkoopprijs.

Het spreekt voor zich dat u als hypotheekadviseur de beste oplossing nastreeft voor uw en onze cliënt. Maar bij Slimmer Kopen® is het dus niet verstanding om fors meer te lenen dan de koper bij terugkoop van Trudo terugkrijgt. Bijvoorbeeld voor de aflossing van een persoonlijke lening, het aanbrengen van verbeteringen aan de woning etc. Houd ook rekening met de in de koopovereenkomst gemaakte afspraken rondom de vergoeding van waardestijgingen als gevolg van door koper aangebrachte verbeteringen.

Maar uw cliënt is mondig en kritisch en zal soms toch een hogere lening willen. Wij vertrouwen erop dat u uw cliënt dan nadrukkelijk wijst op de risico's die men loopt en om er tevens rekening mee te houden dat ook de bank een zeker risico loopt. De door Trudo te betalen terugkoopprijs of de executiewaarde zullen bij overfinanciering mogelijk ontoereikend zijn om de daarmee de restschuld af te lossen. Zeker indien de koper na een relatief korte termijn besluit tot terugverkoop van de woning.

Waarborg aanbiedingsplicht en claim op waardeontwikkeling

In Slimmer Kopen® zijn een aantal voorwaarden opgenomen om te waarborgen dat de met de koper gemaakte afspraken worden nagekomen en zonodig af te dwingen zijn. Die zien met name toe op het nakomen van de aanbiedingsplicht, 'terugbetaling' van de korting en waardedeling.

Algemeen

De aanbiedingsplicht en het daarmee terugkrijgen van de korting en het vorderen van een deel van de waardeontwikkeling, zijn in de vorm van Slimmer Kopen-bepalingen vastgelegd in de koopovereenkomst. Bij niet-nakoming van een der verplichtingen geldt in de eerste plaats een algemene boetebepaling. In hoofdstuk 2 van de Slimmer Kopen-bepalingen is opgenomen dat een boete opgelegd kan worden die gelijk is aan de korting plus het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Trudo. Bovendien kan eventuele overige schade worden verhaald via een procedure op grond van de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt.

Hypothecaire zekerheid

Om betaling van eventuele boetes zeker te stellen is in de Slimmer Kopen-bepalingen opgenomen dat de koper hypothecaire zekerheid aan Trudo moet vertrekken. Naast de hypotheek die ten behoeve van de bank wordt gevestigd, moet ook ten behoeve van Trudo een tweede recht van hypotheek gevestigd worden op de woning. Bijkomend effect hiervan is, dat indien de koper zijn aanbiedingsplicht niet nakomt, Trudo dankzij het hypotheekrecht altijd wordt geïnformeerd. Trudo zal ook niet meewerken aan het doorhalen van het hypotheekrecht indien er geen sprake is van terugkoop aan Trudo zelf.

Om te waarborgen dat de juiste afspraken in de hypotheekakte worden vastgelegd, dient de in de bijlage opgenomen hypotheekmodule integraal te worden opgenomen in de hypotheekakte die de koper met de bank sluit. Dit laatste is ook als verplichting opgenomen in de koopovereenkomst.

Gedwongen verkoop en biedgarantie

Slimmer Kopen® beoogt op geen enkel wijze afbreuk te doen aan het (parate) executierecht van de financier. Het is echter onwenselijk dat een koper bewust aanstuurt op een gedwongen verkoop met als insteek om een eventuele meeropbrengst bij executie ten opzichte van normale terugverkoop, te incasseren. De genoemde hypotheek ten behoeve van Trudo dient er ook voor om er voor te zorgen dat deze eventuele meeropbrengst terugvloeit naar Trudo.

Zover willen we het echter niet laten komen. In geval van een dreigende gedwongen verkoop wil Trudo graag meewerken aan een oplossing. In de hypotheekmodule is daarom een biedgarantie opgenomen. Bij een executoriale verkoop zullen wij de prijs bieden, die wij ook bij een reguliere

terugkoop krachtens de Slimmer Kopen-bepalingen verschuldigd zouden zijn. Indien de koper en de bank bereid zijn om mee te werken kan een executoriale verkoop zo worden voorkomen. Dat bespaart tevens kosten.

Tot op heden hebben de banken en Trudo dreigende executieveilingen in goed onderling overleg weten te voorkomen. Daarmee blijft onduidelijk of de woning ook daadwerkelijk interessant is voor de veilingkoper. De bank is immers verplicht om de zgn. Slimmer Kopen-bepalingen op te leggen aan de koper in executie. Met name de zelfbewoningsplicht, de aanbiedingsplicht en de afspraken omtrent de hoogte van de terugkoopprijs, zullen dit minder interessant maken.

Daarmee is overigens niet gezegd dat de risico's van een financier bij Slimmer Kopen® groter zijn dan bij reguliere verkoop. Juist niet! Bij marktconforme verkoop – ervan uitgaande dat de koopprijs gelijk is aan de marktwaarde en de hypothecaire inschrijving gelijk aan de koopsom plus bijkomende kosten – zal het absolute verschil tussen de executiewaarde en de restant hypotheekschuld waarschijnlijk groter zijn.

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 reeds gemaakte kosten t.b.v. gedwongen verkoop conform NHG-norm B13 voor rekening van eigenaar.

Een belangrijke risicobeperking van de NHG is dat bij gedwongen verkoop de restantschuld kan worden kwijtgescholden, mits de klant t.a.v. 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 restschuldgarantie kwijtraakt.

Vragen en/of opmerkingen

Kopers van een Slimmer Kopen®-woning kunnen met hun vragen terecht bij Trudo vb&t Makelaars. Voor algemene vragen kunnen eventueel de bemiddelaars van onze kopers hier ook terecht. Heeft u als financier of als hypotheekbemiddelaar zeer specifieke vragen of wenst u toestemming voor een bepaalde financiering, dan kunnen de medewerkers van Trudo vb&t u in contact brengen met de juiste persoon bij Trudo.

Trudo vb&t Makelaars
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven
040 – 269 69 89

Module hypotheekakte Slimmer Kopen

Versie 1 januari 2012

Notaris-instructie

Bij het maken van een hypotheekakte met toepassing van 'Slimmer Kopen' dient het volgende in acht te worden genomen:

- comparitie van *** vooraan in de akte opnemen zoals ook de comparitie van hypotheeknemer is opgenomen;

- het is niet toegestaan om wijzigingen in de onderstaande tekst aan te brengen;

- ***

HYPOTHEEK TEN BEHOEVE VAN ***

Titel

De hypotheekgever, *** en de hypotheeknemer zijn het volgende overeengekomen. Door de hypotheekgever wordt bij deze akte tevens ten behoeve van *** een recht van tweede hypotheek en pandrechten (in rang achter de hypotheeknemer) gevestigd - op de in deze akte en op de, eventueel, in voormelde algemene voorwaarden van de hypotheeknemer omschreven goederen - tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen hypotheekgever aan *** verschuldigd kan zijn uit hoofde van de 'Slimmer Kopen-bepalingen' en het overigens verschuldigde als hierna in deze akte omschreven (3:166, 230, 262 van het Burgerlijk Wetboek).

Hypotheekverlening

De hypotheekgever verleent hierbij, ter uitvoering van voormelde overeenkomst, aan *** recht van tweede hypotheek - op het genoemde onderpand - tot een bedrag van *** (Invulinstructie: bedrag invullen gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met ten minste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het onderpand einde invulinstructie), tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen hypotheekgever aan *** verschuldigd kan zijn uit hoofde van de 'Slimmer Kopen-bepalingen', waaronder de verplichtingen tot betaling van boetes.

Hypotheekbedingen

Deze hypotheekverlening ten behoeve van *** geschiedt onder dezelfde, op de verlening en de vestiging van het hypotheekrecht betrekking hebbende bedingen als in deze akte en de van toepassing verklaarde algemene voorwaarden zijn overeengekomen tussen de hypotheekgever en de hypotheeknemer.

Volgorde van verhaal uit hoofde van de Slimmer Kopen-bepalingen

1. In geval van verkoop van het onderpand, verkoop van verpande roerende zaken en/of inning van verpande vorderingen, strekt de netto-opbrengst in de eerste plaats tot verhaal van al hetgeen de hypotheekgever alsdan aan de hypotheeknemer verschuldigd is uit hoofde van de verplichtingen, tot zekerheid waarvoor deze hypotheek ten behoeve van de hypotheeknemer is verleend, met dien verstande dat de hypotheeknemer zich maximaal kan verhalen op de koopprijs van het onderpand te vermeerderen met het aandeel van de hypotheekgever in de eventuele waardestijging van het onderpand als bedoeld in de 'Slimmer-Kopen-bepalingen'.
2. Voor zover na voldoening van de hiervoor bedoelde schulden van de hypotheekgever aan de hypotheeknemer nog een batig saldo van de netto-opbrengst overblijft, strekt dit tot verhaal van al hetgeen de hypotheekgever alsdan aan *** verschuldigd is uit hoofde van de verplichtingen, tot zekerheid waarvoor deze hypotheek (ten behoeve van ***) is verleend.
3. Voor zover na voldoening van de hiervoor bedoelde schulden van de hypotheekgever aan achtereenvolgens de hypotheeknemer en *** nog een batig saldo van de netto-opbrengst overblijft, strekt dit tot verhaal van al hetgeen de hypotheekgever alsdan aan de hypotheeknemer nog verschuldigd is uit hoofde van de verplichtingen, tot zekerheid waarvoor deze hypotheek ten behoeve van de hypotheeknemer is verleend.

Executie

- De hypotheeknemer is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van *** tot (parate) executie als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of gerechtelijke executie ("executieverkoop") over te gaan (3:268 van het Burgerlijk Wetboek). De hypotheeknemer zal *** schriftelijk in kennis stellen van het voornemen om tot executieverkoop over te gaan.
- Het is *** niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer tot executieverkoop over te gaan.
- Indien de hypotheeknemer overgaat tot executieverkoop van het onderpand, is de hypotheeknemer gehouden de in de akte van verkrijging van de geëxecuteerde opgenomen 'Slimmer Kopen-bepalingen' aan de "koper in executie" op te leggen, ten behoeve van *** te bedingen en voor de koper in executie verbindend te verklaren.
- *** is verplicht, ingeval zij schriftelijk – en wel aangetekend of met bericht van ontvangst - op de hoogte is gebracht van executoriale verkoop, in ieder geval de prijs te bieden welke zij bij een reguliere terugkoop krachtens voornoemde 'Slimmer Kopen-bepalingen' verschuldigd zou zijn geweest, tenzij:
 - a. hetzij *** binnen twee weken na schriftelijk – en wel aangetekend of met bericht van ontvangst - in kennis te zijn gesteld van het voornemen van de hypotheeknemer om tot executieverkoop over te gaan schriftelijk – en wel aangetekend of met bericht van ontvangst - aangeeft aan de hypotheeknemer hiervan af te willen zien;
 - b. hetzij *** binnen deze periode van twee weken niet schriftelijk – en wel aangetekend of met bericht van ontvangst - garandeert jegens de hypotheeknemer om op de executoriale verkoop (zowel de onderhandse executie als bedoeld in artikel 3: 268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als de openbare executie als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek), in ieder geval de prijs te bieden welke zij bij een reguliere terugkoop krachtens voornoemde 'Slimmer Kopen-bepalingen' verschuldigd zou zijn geweest; in welke gevallen de hypotheeknemer - in afwijking van het bepaalde onder het vorige gedachtestreepje - niet langer gehouden is om de meergenoemde 'Slimmer Kopen-bepalingen' aan de koper in executie op te leggen en voorts in de verhouding tussen de hypotheeknemer en *** het hiervoor vermelde onder het opschrift "Volgorde van verhaal uit hoofde van de Slimmer Kopen-bepalingen" komt te vervallen en de hypotheeknemer zich als eerste hypotheekhouder bij voorrang boven de tweede hypotheekhouder kan verhalen zonder onderlinge inperking van de volgorde van verhaal.

Kosten

De kosten van verlening en vestiging van deze hypotheek ten behoeve van *** komen ten laste van de hypotheekgever (3:260-2 van het Burgerlijk Wetboek).

Beheersbeding

Het beding om het verhypotheekerde goed in beheer te nemen wordt niet door en ten behoeve van *** bedongen (3:267 van het Burgerlijk Wetboek).

Contractoverneming

De hypotheekgever verleent bij deze zonder enig voorbehoud aan de hypotheeknemer respectievelijk aan *** toestemming om hun rechtsverhouding tot de hypotheekgever bij akte over te dragen aan een derde.

Rechtsopvolger

Onder *** wordt tevens begrepen de rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Comparant(e) onder B genoemd, verklaart vermelde hypotheekverlening voor *** aan te nemen.