



Koopgarant en hypotheek informatie voor financiers

5 augustus 2011

Deze informatie heeft betrekking op de financiering van woningen waarbij in de koopovereenkomst een oudere versie dan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011 van toepassing zijn verklaard

Koopgarant: de maat voor verkoop met een missie

Koopgarant is een bijzondere vorm van verkoop, ontwikkeld door woningcorporaties en toegepast door woningcorporaties en ontwikkelaars. 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. Ongeveer 160 licentiehoudende corporaties en ontwikkelaars passen inmiddels Koopgarant toe (zie www.opmaat.nl onder *Koopgarant, bent u koper?*). Koopgarant is afgestemd met de Nationale Hypotheek Garantie.

Koopgarant in het kort

De koper krijgt een flinke korting op de marktprijs. De Koopgaranteigenaar is bij voorgenomen verkoop verplicht de woning aan de corporatie of ontwikkelaar aan te bieden. Deze partij is vervolgens verplicht de woning terug te kopen. De corporatie/ontwikkelaar garandeert dat de teruglevering van de woning kan plaatsvinden binnen drie maanden nadat zij het aanbod tot terugkoop heeft ontvangen.

De terugkoopprijs wordt samengesteld uit de oorspronkelijke koopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling. Dat geldt zowel voor waardestijging als waardedaling. Het aandeel van de waardeontwikkeling in de terugkoopprijs staat in een vaste verhouding tot de bij verkoop verleende korting. De verhouding past binnen regelgeving die is vastgesteld door het ministerie van VROM (MG 2006-06). Waardestijging die het gevolg is van investeringen door de koper, wordt afzonderlijk getaxeerd en voor 100% van de getaxeerde waarde in de terugkoopprijs verrekend.

De eigenaar is verplicht zelf in de woning te wonen. Hieronder volgen enkele rekenvoorbeelden die Koopgarant verduidelijken.

Rekenvoorbeeld bij waardestijging <i>bestaande woning</i>		Rekenvoorbeeld bij waardedaling <i>bestaande woning</i>	
Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000	Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000
Koopprijs (met 20% korting)	€ 80.000	Koopprijs (met 20% korting)	€ 80.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 125.000	Marktwaarde bij terugkoop	€ 90.000
Waardestijging	€ 25.000	Waardedaling	€ 10.000
Terugkoopprijs		Terugkoopprijs	
Aankoopprijs	€ 80.000	Aankoopprijs	€ 80.000
60% van de waardeontwikkeling	€ 15.000 +	60% van de waardeontwikkeling	€ 6.000 -/-
Klant krijgt terug voor de woning	€ 95.000	Klant krijgt terug voor de woning	€ 74.000



Maximale leningsom

De koper bepaalt zelf waar hij de hypothecaire lening afsluit. De ervaring heeft geleerd dat kopers soms hogere leningen willen afsluiten of hogere hypotheekleningen willen inschrijven dan verantwoord is op grond van de bij terugverkoop te ontvangen prijs. Ook blijkt in praktijk dat niet alle hypotheekadviseurs zich realiseren dat niet de vrije onderhandse verkoopwaarde maar de koopprijs de basis moet zijn voor de leningsom (*zie ook onder 'Executiewaarde'*). Koopgarant stelt daarom de voorwaarde dat de verkopende partij toestemming moet verlenen voor de hypothecaire inschrijving. Om dit praktisch vorm te geven verklaart de corporatie/ontwikkelaar in de voorwaarden dat er geen nadere toestemming hoeft te worden gevraagd aan de corporatie/ontwikkelaar indien de hypothecaire inschrijving niet hoger is dan de koopsom, plus maximaal 12% (bestaande woning) of 8% (nieuwbouwwooning) 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.

Een hogere hypothecaire inschrijving dan op grond van regels in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is mogelijk, maar dan alleen met toestemming van de corporatie/ontwikkelaar. De corporatie/ontwikkelaar is vrij in de criteria waarop ze haar toestemming baseert, maar zal over het algemeen toetsen aan de verhouding tussen de hoogte van de lening en de prijs die de eigenaar ontvangt bij terugkoop. Deze terugkoopprijs is mede gebaseerd op de actuele marktwaarde, eventueel inclusief het effect van de verbeteringen aan de woning.

Deze hier beschreven normen voor maximale inschrijving, zoals vastgesteld in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011, zijn ruimer dan de criteria voor de maximale hoogte van de lening die gelden in de per 6 juli 2011 aangepaste NHG-normen en ruimer dan in de Gedragscode Hypothecaire Financiering die van kracht is per 1 augustus 2011. De maximale financiering die door de bank op grond van de geldende criteria wordt verstrekt is uiteraard leidend. Aan de regels voor de maximale hypothecaire inschrijving in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen kan de klant geen rechten ontlenen dat een dergelijke financiering in praktijk ook mogelijk is.

Gedwongen verkoop en biedgarantie

In geval van betalingsproblemen en dreigende gedwongen verkoop, werkt de corporatie/ontwikkelaar graag mee aan het zo soepel mogelijk oplossen van de financiële problemen. Zodra de situatie bij de corporatie/ontwikkelaar 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/ontwikkelaar de reguliere terugkoopprijs via een onderhands bod voorafgaand aan de executieveiling, waarbij de corporatie/ontwikkelaar 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/ontwikkelaar om bij gedwongen onderhandse verkoop de reguliere terugkoopprijs te bieden, de woning onverhoopt toch



op de veiling komt. Dan zal de corporatie/ontwikkelaar haar bod verminderen met de veilingkosten en de betalingsachterstanden die voor haar rekening komen.

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

Voorwaarden aan hypotheekakte

Om het bovenstaande in goede banen te leiden zal de tekst in onderstaand kader door de notaris opgenomen moeten worden in de hypotheekakte. Deze bepaling is opgenomen in de Koopgarantbepalingen 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 **Erfpacht- en Koopgarantbepalingen** van de corporatie, die gebaseerd zijn op het model van OpMaat van **1 juli 2010**, dient de volgende tekst exact in de hypotheekakte te worden opgenomen:

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de hiervoor genoemde erfpacht (onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen;*
- *het in Hoofdstuk K lid 3 sub f van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen.*

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 Koopgarantbepalingen de in Hoofdstuk K 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 K lid 3 sub c en/of d van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bedoelde veilingopdracht.

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

De volledige tekst van Hoofdstuk K.3 in het OpMaat-model 1 juli 2010 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, waarnaar in de bovenstaande tekst wordt verwezen, is opgenomen in de bijlage. Indien de verkopende partij een ontwikkelaar of belegger is, geldt dezelfde tekst uit het model van 1 oktober 2010.

Nationale Hypotheek Garantie

Een aanzienlijk deel van de licentiehouders heeft gekozen voor de voorwaarde dat de financiering wordt aangegaan met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), uitgevoerd door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Afwijking van deze voorwaarde is soms, in uitzonderlijke gevallen, mogelijk maar alleen met schriftelijke toestemming van de verkopende partij. In het algemeen zal deze, ook bij het verlenen van toestemming, zo dicht mogelijk aansluiten bij de NHG-normen.



NHG is bekend met Koopgarant en met hetgeen opgenomen wordt in de hypotheekakte.

NHG en betalingsproblemen

Het WEW hecht er, net als alle betrokken partijen, veel belang aan dat bij onoverkomelijke betalingsproblemen een vlotte terugkoop 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. Het WEW stemt bij betalingsproblemen in met een bod van de corporatie/ontwikkelaar ter hoogte van de actuele terugkoopprijs. Daarbij zijn de eventuele gemaakte kosten ten behoeve van gedwongen verkoop conform NHG-voorwaarde 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 bij 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.

Verder biedt de NHG zonder extra kosten de zgn. 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

- Bij een bestaande woning met een Koopgarantcontract is de getaxeerde vrije onderhandse verkoopwaarde het ijkpunt voor de NHG-normen voor het aflossingsvrije deel (norm 5.1: max. 50% van de waarde) en de overlijdensrisicoverzekering (norm 5.5: verplicht voor het (restant-)leningsdeel hoger dan 80% van de waarde). Dit betekent in de praktijk dat, als gevolg van de korting, een relatief hoog deel van de lening aflossingsvrij kan worden gegeven en een zeer beperkte overlijdensrisicoverzekering hoeft te worden afgesloten. Bij nieuwbouwwoningen geldt echter niet de getaxeerde waarde als grondslag, maar de koop-aanneemsom vermeerderd met enkele bijkomende kosten (zie voorwaarden NHG deel 1 definitie f).
- De koopsom heeft bij Koopgarant 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.

¹ Indien er sprake is van eerder gevestigde gemeentelijke erfpacht, wordt bij Koopgarant 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.



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

Executiewaarde

De executiewaarde, als percentage van de vrije onderhandse verkoopwaarde, is bij Koopgarant een minder relevant begrip. Wanneer het bij betalingsproblemen komt tot een gedwongen onderhandse verkoop, is immers de terugkoop gegarandeerd en wordt de terugkoopprijs vastgesteld op grond van de Koopgarantbepalingen. De terugkoopprijs staat niet in een vaste verhouding tot de getaxeerde marktwaarde, aangezien het kortingspercentage kan variëren. In bepaalde gevallen heeft de koper de mogelijkheid om, nadat de woning is getaxeerd, te kiezen uit meerdere kortingspercentages. Soms ook kan de koper, mede op basis van de door taxatie vastgestelde marktwaarde, kiezen uit Koopgarant of een ander contractmodel. Het is dus bij een taxatie t.b.v. een Koopgaranttransactie weinig realistisch om een executiewaarde te vermelden die verband houdt met de prijs, of die in een bepaalde, eventueel afwijkende, verhouding staat tot de vrije onderhandse verkoopwaarde.

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 solvabiliteiteisen van De Nederlandsche Bank. We wijzen er nadrukkelijk op dat bij Koopgarant de vermelde executiewaarde geen grondslag kan zijn voor het bepalen van de hoogte van de hypotheek. De hoogte daarvan wordt bepaald door de Koopgarantbepalingen (zie op pag. 1 onder 'Maximale leningsom').

Verhogen financiering of tweede hypotheek

Als 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, is een afzonderlijke toestemming van de woningcorporatie/ontwikkelaar nodig.

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

Indien niet met NHG is gefinancierd, zal de corporatie/ontwikkelaar 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 ruim 200 gemeenten kunnen kopers in aanmerking komen voor een Starterslening. Het is in principe mogelijk om een Koopgarantwoning 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 Koopgarant kunnen met vragen terecht bij de corporatie of ontwikkelaar waarvan zij de woning kopen, of bij de makelaar die betrokken is bij de verkoop.

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

Voor specialistische vragen kunt u eventueel terecht bij:

Stichting OpMaat

(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 Koopgarantbepalingen' die door de verkopende partij zijn vastgesteld en die als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.



Bijlage

Tekst van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (versie woningcorporaties) model OpMaat 1 juli 2010

(Tekst in model voor vastgoedbeleggers van 1 oktober 2010 is gelijkloidend, met vervanging van 'Woningcorporatie' door 'Vastgoedbelegger')

Hoofdstuk K.3

Hoofdstuk K. Bepalingen in verband met hypotheek

[.....]

3. Bepalingen in hypotheekakte

In deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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. Sanctie

In het geval de Woningcorporatie het hiervoor in Hoofdstuk K lid 3 sub c en/of d bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk G lid 2 sub c dat de op grond van die bepaling berekende en door de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs wordt verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor in Hoofdstuk K lid 3 sub a tot en met e 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 Koopgarantbepalingen;
- 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 K lid 3 sub a tot en met e opgenomen rechten en verplichtingen jegens de hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

[.....]