



Koopgarant en hypotheek informatie voor financiers 26 september 2016

Deze informatie heeft betrekking op de financiering van woningen waarbij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard¹:

- **Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011 / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 april 2012;**
- of:
- **Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016 / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016.**

1. 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 140 corporaties en ontwikkelaars hebben een licentie bij OpMaat en passen Koopgarant toe (de aanbieders zijn te vinden op www.opmaat.nl). Koopgarant staat op de lijst van goedgekeurde financieringsconstructies voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

2. 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 waardeinstijging 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 BZK (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Waardeinstijging 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.

¹ Wanneer in dit informatie blad de term 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen' wordt gebruikt, worden alle genoemde versies bedoeld. Wanneer er verschil is tussen de versies, wordt dit onderscheid expliciet beschreven.



Hieronder volgen enkele rekenvoorbeelden die Koopgarant verduidelijken.

Rekenvoorbeeld bij waardestijging		Rekenvoorbeeld bij waardedaling	
Marktwaaarde bij aankoop	200.000	Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Koopprijs (met 20% korting)	160.000	Koopprijs (met 20% korting)	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop	240.000	Marktwaaarde bij terugkoop	180.000
Waardestijging	40.000	Waardedaling	20.000
Terugkoopprijs		Terugkoopprijs	
Aankoopprijs	160.000	Aankoopprijs	160.000
70% van de waardeontwikkeling	28.000	70% van de waardeontwikkeling	-/- 14.000
Terugkoopprijs	188.000	Terugkoopprijs	146.000

3. 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 hypotheekverstrekkers en -adviseurs zich realiseren dat niet de getaxeerde marktwaaarde maar de koopprijs de basis moet zijn voor de leningsom, omdat de koopprijs immers de basis is voor de terugkoopprijs. In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen staat daarom de voorwaarde dat de verkopende partij toestemming moet verlenen voor de hypothecaire inschrijving. Om dit praktisch vorm te geven is vermeld dat er geen nadere toestemming hoeft te worden gevraagd aan de corporatie/ontwikkelaar indien de hypothecaire inschrijving niet hoger is dan een bepaalde bovengrens.

Wanneer de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **versie 2011 of 2012** van toepassing zijn, is de bovengrens²:

- de koopsom (uitgifteprijs);
- plus maximaal 10% van de koopsom ten behoeve van verbeteringen/meerwerk, onder voorwaarde dat dit deel van de lening ook daadwerkelijk daarvoor wordt gebruikt (en dus in bouwdepot wordt gestort).
- plus een opslag voor bijkomende kosten³ ter hoogte van een percentage van de som van de koopsom en de opslag voor verbeteringen/meerwerk, als volgt:
 - bestaande woning, koper betaalt overdrachtsbelasting: 12%;
 - bestaande woning, koper betaalt geen overdrachtsbelasting: 5%;
 - nieuwbouwwoning: 8%.

Wanneer de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **versies 1 november 2016** van toepassing zijn, is de bovengrens: 110% van de koopsom (uitgifteprijs).

² Dit is de regeling in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versies 2011 en 2012. In oudere versies van de bepalingen golden iets andere regels, met nagenoeg dezelfde strekking.

³ Onder bijkomende kosten worden bedoeld: overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten, financieringskosten, makelaarskosten (maar die komen in praktijk bij aankoop van een Koopgarantwoning weinig voor). Bij een nieuwbouwwoning bestaan de bijkomende kosten uit financieringskosten en renteverlies (bouwrente, hypotheekrente tot de oplevering).



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.

De hier beschreven normen voor maximale inschrijving zijn doorgaans ruimer dan de criteria voor de maximale hoogte van de lening die gelden in de NHG-normen en in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het ministerie van Financiën. Op grond van de actuele financieringsnormen zullen de geldverstrekkers doorgaans slechts een financiering verstrekken voor verbeteringen voor zover deze gedekt wordt door de getaxeerde waardeverhoging die het gevolg is van de verbeteringen. In 2016 bedraagt de opslag voor bijkomende kosten volgens de NHG-normen 2%. In 2017 is de opslag 1%, vanaf 2018 verdwijnt de opslag. 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.

4. 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 deze 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.

5. 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 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en maakt als zodanig onderdeel uit van de koopovereenkomst. De tekst is dus vooraf bekend bij de notaris en de financier.



Wanneer de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **2011/2012** gelden, dient de volgende tekst exact in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing.

Vanwege het feit dat de hiervoor bedoelde bepalingen kunnen worden gehanteerd door een "woningcorporatie" of een "vastgoedbelegger" en dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- *bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;*
- *het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen 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 of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen te versturen;*
- *er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen.*

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger jegens de Hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

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

De volledige tekst van artikel 5.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **2011/2012**, waarnaar in de bovenstaande tekst wordt verwezen, is opgenomen in **bijlage 1**.

Wanneer de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **1 november 2016** gelden, dient de volgende tekst exact in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing.

Vanwege het feit dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.



Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;
- het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfverpachter en Erfverpachter/Ondererfverpachter

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfverpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Erfverpachter/Ondererfverpachter jegens de Hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfverpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Erfverpachter/Ondererfverpachter op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

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

De volledige tekst van artikel 5.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen **1 november 2016**, waarnaar in de bovenstaande tekst wordt verwezen, is opgenomen in **bijlage 2**.

6. 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.

7. 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 terugkoop prijs. 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 (Algemene Voorwaarden voor Borgtocht NHG, art. 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.

8. Diverse uitvoeringsaspecten bij NHG

- Bij een bestaande woning met een Koopgarantcontract is de getaxeerde marktwaarde, vermeerderd met het bedrag van de kwaliteitsverbetering, het ijkpunt voor de NHG-normen de overlijdensrisicoverzekering (norm 5.5) Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht voor het (restant-)leningsdeel hoger dan 80% van de waarde. Dit betekent in de praktijk dat, als gevolg van de korting, doorgaans een beperkte overlijdensrisicoverzekering hoeft te worden afgesloten.

Bij nieuwbouwwoningen geldt echter niet de getaxeerde waarde als grondslag, maar de koop-aannamesom vermeerderd met enkele bijkomende kosten, waaronder meerwerk (zie voorwaarden NHG deel 1 definitie h).

- 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 heeft⁴.

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.

9. Verhogen financiering of tweede hypotheek

Als de erfpachter van een Koopgarantwoning later de hypothecaire inschrijving wil verhogen of een tweede hypotheek wil vestigen, waardoor de totale inschrijving hoger wordt dan het in par. 3 genoemde maximum, is een afzonderlijke toestemming van de woningcorporatie/ontwikkelaar nodig. De corporatie/ontwikkelaar zal in de beoordeling over het algemeen rekening houden met de verhouding tussen de marktwaarde na verbetering en de hoogte van de (verhoogde) financiering, met

⁴ Indien er sprake is van eerder gevestigde gemeentelijke erfpacht, wordt bij Koopgarant een recht van ondererfpacht gevestigd met dezelfde duur als het gemeentelijke erfpachtrecht 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.



de kwaliteit van het verbeterplan en met de hoogte van de financieringslast in verhouding tot het inkomen. Indien met NHG is gefinancierd en ook voor de aanvullende financiering NHG wordt gevraagd, zal de corporatie/ontwikkelaar bij de beoordeling zoveel mogelijk aansluiten bij de normen van de NHG voor aanvullende leningen.

10. Startersleningen

In een deel van de 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. Enkele woningcorporaties stellen zelf Startersleningen ter beschikking via SVn. Meer informatie over Startersleningen vindt u op www.svn.nl.

11. 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 1

Artikel 5.2 in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011

Deze tekst is gelijkkluidend in de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 april 2012, met dien verstande dat daar de term 'erfpacht' vervangen is door 'ondererfpacht'.

Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte

Artikel 5.2

In het geval de Erfpacht 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 als bedoeld in artikel 2.2 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 te houden hetgeen de Woningcorporatie uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Woningcorporatie niet toegestaan de eigendom waarvan de Erfpacht is afgeleid te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet toegestaan deze eigendom te aanvaarden, waaronder begrepen de in artikel 10.1 en artikel 11.2 lid 2 beschreven gevallen. Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.

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

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om de Erfpacht 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 artikel 8.4 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 de Erfpacht 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 artikel 8.4 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 onder c en/of d van dit artikel bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 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 onder a tot en met d van dit artikel 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 de Erfpacht 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 onder a tot en met d van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing. Vanwege het feit dat de hiervoor bedoelde bepalingen kunnen worden gehanteerd door een "woningcorporatie" of een "vastgoedbelegger" en dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;
- het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen 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 of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

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



Bijlage 2

Artikel 5.2 in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016

Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte

Artikel 5.2

In het geval de Erfpacht 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 Erfverpachter als bedoeld in artikel 2.2 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 Erfverpachter zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Erfverpachter verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Erfverpachter uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Erfverpachter niet toegestaan de Eigendom te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet toegestaan deze Eigendom te aanvaarden, waaronder begrepen de in artikel 10.1 en artikel 11.2 lid 2 beschreven gevallen. Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.

c. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek

De Erfverpachter is te allen tijde bereid om de Erfpacht 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 Erfverpachter zich op grond van artikel 8.4 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 Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:

- de Erfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
- de Erfverpachter 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. Biedgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek

De Erfverpachter is te allen tijde bereid om de Erfpacht 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 Erfverpachter zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden verminderd met de kosten als bedoeld in artikel 524a lid 1 letter b tot en met d Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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 Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat de Erfverpachter 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 Erfverpachter het hiervoor onder c en/of d van dit artikel bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 dat de op grond van die bepaling berekende en door de Erfverpachter verschuldigde koopprijs wordt verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor onder a tot en met d van dit artikel 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 Erfverpachter te versturen;
 - er naar te streven om de Erfpacht als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter.
- De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Erfverpachter de onder a tot en met d van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing. Vanwege het feit dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;
- het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en Erfverpachter/Ondererfverpachter

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Erfverpachter/Ondererfverpachter jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Erfverpachter/Ondererfverpachter op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

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