

Inschrijfformulier Koopgarant

Met dit formulier kunt u zich inschrijven voor onderstaande Koopgarant woning:

De Opkamer 6 te Heiloo
Koopgarant koopsom € 225.000,- k.k.

De algemene toelichting op de procedure is vermeld als bijlage of op de achterzijde van dit formulier.

Volledige voornamen inschrijver 1:	
Achternaam 1:	
Geboortedatum- en plaats 1:	
Volledige voornamen inschrijver 2:	
Achternaam 2:	
Geboortedatum- en plaats 2:	
Adres:	
Postcode:	
Plaats:	
Telefoonnummer 1:	
Telefoonnummer 2:	
E-mailadres:	
Burgerlijke staat:	
(Gezamenlijk) bruto jaarinkomen:	€
Huurt u nu een woning?	NEE / JA, naam verhuurder:
Bezit u een koopwoning of heeft u eerder een koopwoning in bezit gehad?	JA / NEE
Handtekening:	

Het inschrijfformulier dient uiterlijk op **woensdag 24 november 2021 om 12.00 uur** ingeleverd te worden bij:
Kuijs Reinder Kakes, Kanaalkade 91, 1811 LT of gemaild naar alkmaar@krk.nl

Alleen volledig ingevulde en tijdig ontvangen inschrijvingen worden door Kuijs Reinder Kakes doorgestuurd aan Notariskantoor Lautenbach te Heemskerk. De notariële loting vindt plaats bij genoemde notaris. De uitslag wordt daarna door de makelaar bekend gemaakt aan de ingeschrevenen.

Toelichting op de procedure

Inschrijving

1. De inschrijving is alleen geldig voor de op het formulier aangeboden Koopgarant woning(en). Voor nieuw en/of ander aanbod dient u zich apart in te schrijven.
2. Alleen volledig en correct ingevulde, tijdig ontvangen en door Stichting Kennemer Wonen geaccordeerde inschrijvingen worden opgenomen in de loting. De verantwoordelijkheid voor het tijdig inleveren ligt volledig bij de kandidaat. Wilt u er zeker van zijn dat uw inschrijving tijdig wordt ontvangen, lever deze dan persoonlijk in bij de verkopend makelaar.
3. De naam/namen op het inschrijfformulier is/zijn tevens de kandidaat koper(s). Deze gegevens worden overgenomen op het koopcontract. Bij afwijkingen vervalt de inschrijving en eventuele inloting. Indien u met meer dan 1 persoon de woning wenst te gaan kopen, dan dient u op 1 inschrijfformulier zowel uw naam als de naam van uw partner in te vullen.

Toewijzing

4. De toewijzing van de woningen vindt plaats door middel van een notariële loting. De uitslag van de loting is vanaf de dag na loting opvraagbaar bij de makelaar.
5. Bij meerdere kandidaten worden de inschrijvingen verdeeld in groepen:
 1. Huurders van Woningstichting Kennemer Wonen in Heiloo met een maximaal inkomen van € 44.655,- bruto per jaar.
 2. Starters uit Heiloo met een maximaal inkomen van € 44.655,- bruto per jaar.
 3. Starters uit de regio Noord-Kennemerland met een maximaal inkomen van € 44.655,- bruto per jaar.
 4. Overige kandidaten uit Heiloo.
 5. Overige kandidaten uit de regio Noord-Kennemerland.

Kandidaten

6. De eerste kandidaten worden uiterlijk binnen 3 werkdagen na de notariële loting door de makelaar op de hoogte gebracht van de uitslag. Uiterlijk 5 dagen nadat de verkoper het koopcontract heeft ondertekend, dient de koper het koopcontract te ondertekenen. Indien men aangeeft niet over te willen gaan tot het ondertekenen van het koopcontract, wordt direct de volgende kandidaat benaderd en vervalt de kandidatuur.
7. Indien kandidaten op basis van de loting in aanmerking komen voor meerdere woningen, dan dient de kandidaat binnen 2 werkdagen na notariële loting aan te geven voor welke woning men eventueel in aanmerking wil komen. De kandidatuur voor de overige woning(en) vervalt daarmee. De volgende kandidaat wordt direct benaderd.

Koopprocedure

8. Vanaf het moment van ondertekenen koopcontract gelden de richtlijnen van de verkopende NVM makelaar, zoals onder andere de 3 dagen wettelijke bedenktijd, de mogelijkheid voor ontbindende voorwaarden op grond van financiering etc.
Tevens zal koper bij het ondertekenen van de koopakte een afschrift van het GBA (Gemeentelijke Basisadministratie) moeten overhandigen.
9. De juridische en feitelijke levering zal zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van het koopcontract plaatsvinden op het notariskantoor welke is genoemd in de koopakte.

Koopgarant(prijs)

10. De vermelde Koopgarantprijzen zijn vast, niet-onderhandelbaar en gebaseerd op de marktwaarde minus 25% korting. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen Stichting Kennemer Wonen zijn van toepassing. Deze zijn op te vragen bij de verkopend makelaar Kennemer Wonen.



Koopgarant: een huis kopen voor een lagere prijs mét terugkoopgarantie

In deze brochure vindt u algemene informatie over het kopen en terugkopen van een Koopgarantwoning. Het is belangrijk dat u goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de terugkoopprijs tot stand komen. Het kan zijn dat de corporatie of ontwikkelaar nog enkele aanvullende voorwaarden stelt. Laat u hierover goed informeren.

De Koopgarantregeling

Sinds 2004 zijn er ruim 35.000 woningen met Koopgarant verkocht door corporaties en ontwikkelaars. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat, de ontwikkelaar van Koopgarant. De Koopgarantregeling is goedgekeurd door meerdere partijen zoals Vereniging Eigen Huis, de Nationale Hypotheekgarantie en de Belastingdienst.

Waarom Koopgarant?

Koopgarant is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer u een woning met Koopgarant koopt, betaalt u namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat u de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met Koopgarant. Ook zijn uw woonlasten lager dan wanneer u de woning voor de marktwaarde zou kopen.

Als u op termijn besluit te verhuizen, bent u er zeker van dat de corporatie of ontwikkelaar de woning van u terugkoopt. U ontvangt dan de koopprijs die u bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Dit houdt in dat bij de terugkoop de oorspronkelijk prijsverlaging wordt verrekend.

Wat betekent kopen met Koopgarant voor u?

Wanneer u een Koopgarantwoning koopt:

- Betaalt u bij aankoop een lagere prijs dan de marktwaarde die is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- Is uw situatie vrijwel hetzelfde als wanneer u volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daar bij horen.
- Biedt u de woning te koop aan de corporatie of ontwikkelaar wanneer u wilt verkopen. De corporatie/ontwikkelaar garandeert dat zij de woning binnen 3 maanden van u terugkoopt. U kunt de woning dus niet aan iemand anders verkopen.
- Ontvangt u bij de terugkoop een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De prijsverlaging die u bij de aankoop ontving wordt hierdoor weer verrekend met de corporatie of ontwikkelaar.



Kenmerken van Koopgarant

Hoe werkt het nu met de koopprijs? En hoe gaat het terugverkopen? We zetten de belangrijkste kenmerken van Koopgarant hier op een rij.

Koopprijs

De **prijsverlaging** die u ontvangt bij de aankoop van een Koopgarantwoning heet in de contracten die u sluit '**koperskorting**'. Deze prijsverlaging wordt weer met u verrekend zodra u de woning terugverkoopt aan de corporatie of ontwikkelaar.

De koopprijs die u betaalt voor een Koopgarantwoning is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de **uitgifteprijs** genoemd. De hoogte van de koperskorting wordt bepaald door de corporatie of ontwikkelaar en is altijd minimaal 10%. Soms kunt u zelf een percentage kiezen. Ook is het mogelijk dat het percentage afhankelijk is van uw inkomen. De corporatie of ontwikkelaar hanteert hiervoor haar eigen richtlijnen en kan u hierover informeren.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat uw aandeel is in de ontwikkeling van de marktwaarde, wanneer u de woning terugverkoopt. De prijsverlaging die u bij de aankoop heeft gekregen, wordt dan verrekend. Hoe dit gaat, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht u zich in principe tot het kopen van de woning. De wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen geldt ook op een Koopgarant-koopovereenkomst. Ook zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat u een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

Financiering

Koopgarantwoningen kunt u kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevast periode en het soort hypotheek kunt u zelf bepalen. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden. Bij veel corporaties en ontwikkelaars moet u de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook www.nhg.nl). Op deze manier is uw hypotheek gegarandeerd afgestemd op uw persoonlijke situatie. Bovendien betaalt u een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer u onverhoopt en buiten uw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met u naar een goede oplossing.

Kosten koper

Wanneer u een bestaande woning koopt, betaalt u als koper meestal de 'kosten koper': de notaris-kosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Bij een nieuwbouwwoning maken de kosten onderdeel uit van de verkoopprijs. De kosten van financiering komen altijd voor uw rekening.



Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notariskosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

Overdracht

Nadat u de financiering heeft geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. U tekent dan samen met de corporatie of ontwikkelaar de 'akte vestiging erfpacht'.

Terugkoopgarantie en aanbiedingsplicht

Als u eigenaar bent van een Koopgarantwoning komt er een moment dat u de woning wilt verkopen. U moet deze dan terugverkopen aan de corporatie of ontwikkelaar. De corporatie of ontwikkelaar is vervolgens verplicht de woning van u terug te kopen. Zij garandeert dat zij in principe binnen drie maanden de woning van u terugkoopt. Soms is het ook mogelijk om Koopgarant tussentijds af te kopen en het volledig eigendom van uw woning te verkrijgen. Informeer hiernaar bij de corporatie of ontwikkelaar.

Erfpacht

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is de terugkoopgarantie geregeld. Deze garantie is veranderd door erfpacht, waardoor u de woning niet aan andere partijen kunt aanbieden. In de praktijk heeft de erfpacht voor u verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop uw woning staat, wordt door de woningcorporatie of ontwikkelaar uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) wordt afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de verkoopprijs. U betaalt dus geen jaarlijkse canon.

Terugkoopprijs

De terugkoopprijs is het bedrag dat de corporatie of ontwikkelaar bij terugverkoop voor uw woning betaalt: de oorspronkelijke koopsom plus 100% van de waardeontwikkeling als gevolg van uw eigen verbeteringen plus of min uw aandeel in de overige waardeontwikkeling. Het effect van deze berekening van de terugkoopprijs is dat de prijsverlaging die u bij aankoop had, bij de terugkoop weer wordt verrekend.

Hoe de waardedeling en de taxatie in zijn werk gaan, beschrijven we hierna. Aan het eind van deze brochure treft u enkele rekenvoorbeelden aan van de berekening van de terugkoopprijs.

Delen waardeontwikkeling bij terugverkoop

Bij terugkoop wordt de marktwaarde van uw woning opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Het verschil tussen de marktwaarde bij aankoop en de marktwaarde bij terugverkoop is de waardeontwikkeling van uw woning. Heeft u zelf verbeteringen aan de woning uitgevoerd? Dan ontvangt u 100% van de waardeontwikkeling als gevolg van deze verbeteringen. De rest van de waardeontwikkeling deelt u met de corporatie of ontwikkelaar, volgens een door de overheid vastgestelde verdeelsleutel. De corporatie of ontwikkelaar deelt met u dus zowel in de waardevermeerdering als in de waardevermindering van de woning.



Uw aandeel in de waardeontwikkeling hangt samen met de koperskorting die u krijgt. Dit aandeel kunt u terugvinden in de koopovereenkomst die u tekent bij aankoop van uw woning. In de tabel hieronder vindt u enkele voorbeelden van de waardeverdeling tussen u en de corporatie of ontwikkelaar.

Koperskorting	Aandeel corporatie of ontwikkelaar in de waardeontwikkeling	Uw aandeel in de waardeontwikkeling
10%	15%	85%
15%	22,5%	77,5%
20%	30%	70%
25%	37,5%	62,5%

De verhouding tussen het percentage van de koperskorting en de verdeling van de waardeontwikkeling is vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze tabel geldt wanneer u nu een woning koopt met Koopgarant. In het verleden golden ook andere verhoudingen.

Taxatie bij terugverkoop

Een onafhankelijke taxateur bepaalt bij de terugverkoop de marktwaarde van uw woning. De taxateur zal de waarde taxeren van de woning met en zonder de door u zelf aangebrachte verbeteringen, zoals een aanbouw of een badkamer. Het verschil tussen deze twee waarden is de waardevermeerdering die het gevolg is van uw verbeteringen en komt u voor de volle 100% toe. De rest van de waardeontwikkeling wordt verdeeld. Houdt u er wel rekening mee dat bijvoorbeeld de waarde van een luxe keuken of badkamer vaak aanzienlijk lager zal zijn dan wat deze u gekost heeft.

Bij terugverkoop kunt u kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de corporatie of ontwikkelaar óf u wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die uw woning taxeert mag gedurende twee jaar voor het aanbod tot terugverkoop niet betrokken zijn geweest bij de aankoop, financiering of (een eerdere) terugverkoop van uw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand¹ van uw woning gevestigd zijn. Kiest u uit het lijstje van de corporatie of ontwikkelaar een taxateur dan zijn de kosten voor rekening van rekening van de corporatie/ontwikkelaar. Wanneer u zelf een andere taxateur aanwijst dan betaalt u de taxatiekosten.

Als u het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde kunt u een beroep doen op de geschillenregeling. De corporatie of ontwikkelaar kan overigens ook een beroep doen op de geschillenregeling.

¹ Meestal geldt dat de te taxeren woning hemelsbreed maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur ligt. Als de woning in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam ligt is de afstand maximaal 10 kilometer. Ligt de woning in de provincies Groningen, Friesland of Zeeland, en/of op de Waddeneilanden, dan is de afstand maximaal 30 kilometer.



Geschillenregeling

Wanneer u het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarden, kunt u een beroep doen op de geschillenregeling². De geschillenregeling houdt in dat zowel u als de corporatie/ontwikkelaar een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen gedurende twee jaar voor het aanbod tot terugverkoop niet betrokken zijn geweest bij de aankoop, financiering of (een eerdere) terugverkoop van uw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs vervolgens uw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor zowel u als voor de corporatie/ontwikkelaar. Houd er wel rekening mee dat door het inroepen van de geschillenregeling de periode van drie maanden verlengd wordt. Daarnaast kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

Rekenvoorbeelden terugkoopprijs

Hieronder vindt u een viertal rekenvoorbeelden waarbij de prijsverlaging bij aankoop 20% bedraagt en uw aandeel in de waardeontwikkeling 70% is.

De regels over de bepaling van de verkoopprijs (uitgifteprijs) en de terugkoopprijs zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en in Artikel 8.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Ook in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht zijn deze regels vermeld. Bovendien zijn daarin de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor uw woning. De prijsverlaging die u bij aankoop ontvangt wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.

Voorbeeld 1 Waarestijging zonder woningverbeteringen	
Marktwaarde bij aankoop	200.000
Koperskorting (20%)	-/- 40.000
Uitgifteprijs	160.000
Marktwaarde bij terugkoop	230.000
Waardeontwikkeling (230.000 -/- 200.000)	30.000
Deel waarestijging (70%) voor u	21.000
Terugkoopprijs (160.000 + 21.000)	181.000

² De geschillenregeling die we hier beschrijven, geldt in alle gevallen. Wanneer u een woning hebt gekocht waarbij de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016 van toepassing zijn, hebt u de keuze: De waarde wordt vastgesteld door drie taxateurs, of u legt het geschil voor aan de rechter.

**Voorbeeld 2 Waardestijging met woningverbeteringen**

Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Koperskorting (20%)	-/- 40.000
Uitgifteprijs	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen	240.000
Marktwaaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen	230.000
Waarde-effect verbeteringen (240.000 -/- 230.000)	10.000
Overige waardeontwikkeling (230.000 -/- 200.000)	30.000
Deel waardestijging (70%) voor u	21.000
Terugkoopprijs (160.000 + 10.000 + 21.000)	191.000

Voorbeeld 3 Waardedaling zonder woningverbeteringen

Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Koperskorting (20%)	-/- 40.000
Uitgifteprijs	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop	180.000
Waardeontwikkeling	-/- 20.000
Deel waardedaling (70%) voor u	-/- 14.000
Terugkoopprijs (160.000 -/- 14.000)	146.000

Voorbeeld 4 Waardedaling met woningverbeteringen

Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Koperskorting (20%)	-/- 40.000
Uitgifteprijs	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen	190.000
Marktwaaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen	180.000
Waarde-effect verbeteringen (190.000 -/- 180.000)	10.000
Overige waardeontwikkeling (180.000 -/- 200.000)	-/- 20.000
Deel waardedaling (70%) voor u	-/- 14.000
Terugkoopprijs (160.000 + 10.000 -/- 14.000)	156.000

Tot slot

Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van deze brochure óf over hoe het precies bij uw corporatie/ontwikkelaar is geregeld, maak dan een afspraak met de corporatie/ontwikkelaar of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen u alle informatie verstrekken zodat u een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een Koopgarantwoning.



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 waardeestijging		Rekenvoorbeeld bij waardedaling	
Marktwaarde bij aankoop	200.000	Marktwaarde bij aankoop	200.000
Koopprijs (met 20% korting)	160.000	Koopprijs (met 20% korting)	160.000
Marktwaarde bij terugkoop	240.000	Marktwaarde bij terugkoop	180.000
Waardeestijging	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 hypotheeken 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 marktwaarde 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 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 (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."