



**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN
(versie 1 juni 2023)**

Heden negentien april tweeduizend drieëntwintig, _____
verscheen voor mij, mr. _____ notaris te _____:

_____ geboren te _____ op _____
_____, kantooradres: _____
te dezen handelend als bestuurder van de te Amersfoort gevestigde stichting: _____
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Plesmanstraat 2, 3833 LA Leusden, ingeschreven in het _____
handelsregister onder nummer 24357948. _____

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende: _____

ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

INLEIDING

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen vastgesteld. _____
Deze Erfpacht- en KoopGarantbepalingen worden gebruikt door toegelaten instellingen _____
(woningcorporaties) als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, door _____
vastgoedondernemers, door provincies en door gemeenten, allen hierna genoemd: _____
Erfverpachter. De toepassing van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen beoogt het _____
eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van _____
enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopGarantwoningen en _____
anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. De _____
Erfverpachter en de particuliere koper beogen de kwaliteit en de onderhoudstoestand van _____
de woning op lange termijn in goede staat te houden. _____
2. Door de uitgifte in erfpacht van een woning of een appartement aan de particuliere koper _____
wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning of dat appartement inclusief _____
de (onder)grond aan de particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als _____
erfpachter het genot van de woning of het appartement dat hij zou hebben wanneer hij _____
eigenaar zou zijn, met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en _____
KoopGarantbepalingen. De particuliere koper is verplicht om de woning of het appartement _____
zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen _____
korting met name een financieel belang bij de woning of het appartement. _____
3. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en _____
KoopGarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde _____
van de woning of het appartement. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper _____
als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het _____
appartement. _____
Indien de erfverpachter een toegelaten instelling (woningcorporatie) is als bedoeld in _____
artikel 19 van de Woningwet, voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels _____
die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken _____
en Koninkrijksrelaties (de "fair-valueverhouding"). _____
Indien de erfverpachter een vastgoedondernemer, provincie of gemeente is, stelt deze _____
erfverpachter de deling van de waardeontwikkeling zelf vast en is het _____
waardeontwikkelingspercentage van de erfverpachter gelijk aan het percentage van de _____



- koperskorting óf gelijk aan het percentage dat volgt uit de regels die hiervoor voor _____
woningcorporaties zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair-valueverhouding"). _____
Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting _____
(hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere
koper minimaal vijftig procent (50%). _____
4. De Erfpacht- en KoopGarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van _____
de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een _____
voorgenomen vervreemding aan de Erfverpachter te koop aan te bieden en is de _____
Erfverpachter verplicht om de erfpacht terug te kopen. In het kader van deze _____
terugkoopregeling wordt de waarde van de woning of het appartement inclusief _____
(onder)grond getaxeerd door (een) onafhankelijke Taxateur(s). De terugkoopprijs zal _____
gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd
respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve _____
respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder _____
geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een _____
eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte _____
voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement. _____
5. De hiervoor genoemde terugkoopverplichting van de Erfverpachter vormt een essentieel _____
onderdeel van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en beschermt de particuliere koper
tegen de risico's die verbonden zijn aan de verkoop(baarheid) van de woning of het _____
appartement. Onderdeel van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen vormt de regeling dat
wanneer de Erfverpachter onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke _____
onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantregeling komen te vervallen. Met name dient
hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de _____
particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele _____
waardeontwikkeling van de woning of het appartement zal aangaan. Verder kan de _____
Erfverpachter in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning of het
appartement zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het _____
vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen wordt door partijen
alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van de woning of het _____
appartement. _____
6. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen opgenomen. Bij elke
akte van vestiging erfpacht zal: _____
- naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en _____
KoopGarantbepalingen worden verwezen en zal deze van toepassing worden _____
verklaard; _____
 - een exemplaar van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen aan het voor de erfpachter
bestemde afschrift van de akte van vestiging erfpacht worden gehecht, dan wel _____
anderszins aan de erfpachter worden verstrekt; en _____
 - bepaald worden of de optionele bepaling als bedoeld in artikel 5.1 leden 3 en 4 _____
(toepasselijkheid NHG) wel of niet van toepassing is. _____

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Inhoud

**Artikel 1.1**

De Erfpacht- en KoopGarantbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;
- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;
- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht;
- Hoofdstuk 8: Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs;
- Hoofdstuk 9: Regeling rondom executie van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 10: Beëindiging Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

Definities**Artikel 1.2**

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen wordt verstaan onder:

- a. Eigendom:
de eigendom van het Registergoed, bezwaard met de Erfpacht;
- b. Erfpacht:
de erfpacht van het Registergoed;
- c. Erfpachter of (Mede-)erfpachter:
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;
- d. Erfverpachter:
de eigenaar (Woningcorporatie, Vastgoedondernemer, Provincie of Gemeente) van het Registergoed dat is belast met de Erfpacht;
- e. Gemeente:
de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente die gebruik maakt van de KoopGarantregeling en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentienemer) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;
- f. Hypotheekhouder:
degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van hypotheek op de Erfpacht is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de hypotheekhouder;
- g. Koopovereenkomst:
overeenkomst tussen Erfverpachter en Erfpachter tot vestiging van de Erfpacht door Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter;
- h. Koperskorting:
het bedrag dat in mindering strekt op de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte- en waarmee de Uitgifteprijs wordt bepaald (ook wel uitgedrukt in een percentage ten opzichte van de Marktwaaarde);



- i. Marktwaarde: _____
het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de _____
Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een _____
zakelijke transactie na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben _____
gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang; _____
- j. NRVT: _____
de te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs _____
dan wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst _____
of de Terugkoopovereenkomst niet meer bestaat dan wel geen landelijke modellen voor _____
taxatierapporten meer beheert en/of geen toezicht meer houdt op het validatie-instituut _____
NWWI, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk werkende _____
instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft; _____
- k. NWWI: _____
de te Utrecht gevestigde stichting: Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI _____
dan wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst _____
of de Terugkoopovereenkomst niet meer bestaat dan wel geen taxatierapporten van _____
woningen meer valideert, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk _____
werkende instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft; _____
- l. Partner: _____
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Erfpachter, de (voormalig) geregistreerd partner _____
in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Erfpachter of de persoon die _____
met de Erfpachter samenwoont of heeft samengewoond, van welke samenwoning moet _____
blijken uit een ten overstaan van een notaris gesloten samenlevingscontract, en waarbij _____
geldt dat deze echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of samenwoner gedurende meer dan _____
twaalf maanden met de Erfpachter op het adres van het Registergoed is ingeschreven _____
(geweest) in de Basisregistratie Personen (BRP). In het geval het huwelijk, het _____
geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het overlijden van de _____
Erfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt de echtgeno(o)t(e), de _____
geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner beschouwd; _____
- m. Project: _____
een verzameling van meerdere nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde en/of opgeleverde nog _____
niet in gebruik genomen woningen of appartementen die als één geheel worden _____
ontwikkeld, een eenheid vormen door bouwwijze, locatie en marktpositie en die _____
tegelijktijd of binnen een beperkte periode in verkoop worden gebracht en waarvan _____
minimaal vijf KoopGarantwoningen deel uitmaken; deze verzameling kan meerdere _____
woningtypen bevatten; _____
- n. Provincie: _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon provincie die gebruik maakt van de _____
KoopGarantregeling en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de _____
Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentienemer) en de te Amersfoort _____
gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een _____
licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en _____
KoopGarantbepalingen; _____
- o. Registergoed: _____



- een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren woning en bijgebouw(en) met toebehoren. Een eventuele afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte— wordt mede tot het Registergoed gerekend; of—
 - een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat— bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het woonappartement— tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een andere— bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of— deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan;—
- p. schriftelijk:—
per brief, per e-mail of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven— tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen;—
- q. Staat van het Registergoed:—
de algehele staat van het Registergoed, waarbij worden betrokken de grootte en indeling— van het Registergoed, de als onroerend aan te merken voorzieningen van het Registergoed en de staat van onderhoud van het Registergoed. Wanneer het Registergoed een— appartementsrecht betreft, wordt de algehele staat van de gemeenschappelijke gedeelten— en van de gemeenschappelijke ruimten tot de Staat van het Registergoed gerekend;—
- r. Taxateur(s):—
een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het NRVT,- Kamer Wonen, of van een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige— erkenning en status;—
- s. Terugkoopovereenkomst:—
overeenkomst tussen de Erfpachter en de Erfverpachter tot levering van de Erfpacht door— de Erfpachter aan de Erfverpachter;—
- t. Terugkoopprijs:—
de door de Erfverpachter aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht— verschuldigde koopprijs;—
- u. Uitgifte:—
de vestiging van de Erfpacht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter;—
- v. Uitgifteprijs:—
de tussen de Erfverpachter en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte geldende prijs;—
- w. Vastgoedondernemer:—
een rechtspersoon of een personenvennootschap, die als doel heeft duurzaam vermogen— te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder, waarbij sprake— kan zijn van een zelfstandige bedrijfsdoelstelling of van een doelstelling die afgeleid is uit— de kernactiviteiten van het bedrijf op het gebied van projectontwikkeling en die belast is— met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de tot vestiging van de Erfpacht tussen deze rechtspersoon of personenvennootschap (als— licentienemer) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar— rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot— het gebruik van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;—
- x. vervreemden of Vervreemding:—
 - de overdracht van de Erfpacht;—
 - de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht;



- de bezwaring van de Erfpacht met een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning; _____
alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin; _____
- y. Waardepeildatum: _____
de peildatum waartegen de Marktwaaarde van het Registergoed door (een) Taxateur(s) wordt vastgesteld, waarbij, indien in het taxatierapport deze peildatum niet afzonderlijk vermeld staat, geldt dat deze peildatum gelijk is aan de datum waarop de taxatie wordt of is uitgevoerd, tenzij in deze Erfpacht- en KoopGarantbepalingen een ander moment is bepaald; _____
- z. Woningcorporatie: _____
een rechtspersoon, die krachtens artikel 19 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is en die belast is met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentienemer) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. _____

HOOFDSTUK 2: DUUR VAN DE ERFPACHT

Duur

Artikel 2.1

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend. _____

Opzegging van de Erfpacht

Artikel 2.2

1. (On)bevoegdheid tot opzegging Erfpacht

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. _____

De Erfverpachter is slechts bevoegd de Erfpacht op te zeggen, indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 8.1 en/of aan de zelfbewoningsplicht als bedoeld in artikel 6.1 lid 2 wordt door de Erfverpachter als een ernstig te kort schieten aangemerkt. _____

2. Opzeggingsformaliteiten

De opzegging geschiedt bij exploit, waarbij de Erfverpachter een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt en indien van toepassing de eerste volzin van artikel 5.2 onder a in acht wordt genomen. Nadat het exploit is uitgebracht aan de Erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan de degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de openbare registers staan in geschreven. De Erfverpachter laat de opzegging in de openbare registers inschrijven. _____

Vergoeding bij einde Erfpacht

Artikel 2.3

In alle gevallen waarin de Erfpacht eindigt, wordt de vergoeding waartoe de Erfpachter gerechtigd is vastgesteld op de voet van artikel 8.4. Het in de vorige zin bepaalde vindt geen toepassing in de in artikel 10.1 en artikel 11.2 beschreven gevallen. _____



In het geval op de Erfpacht de regels van Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht) toepassing hebben gevonden, dienen in de gevallen waarin de Erfpacht eindigt de prijsvaststellingsregels van artikel 9.2 lid 4 of lid 5 in acht te worden genomen. De Erfverpachter is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Erfverpachter uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

HOOFDSTUK 3: TAXATIEREGELS

Algemene taxatieregels

Artikel 3.1

1. Waardebepaling Registergoed door middel van taxatie

In alle gevallen waarin de Marktwaaarde van het Registergoed tussen de Erfverpachter en de Erfpachter moet worden bepaald, wordt die Marktwaaarde door middel van taxatie vastgesteld.

2. Normering taxatierapport

Bij het opstellen van het taxatierapport wordt gebruik gemaakt van een model taxatierapport dat wordt beheerd door het NRVT en dat bestemd is voor de taxatie van woonruimte met als doel de vaststelling van de Marktwaaarde ten behoeve van het bepalen van de prijs bij verkoop, aankoop of terugkoop. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het NWWI.

Indien ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of van de overeenkomst tot beëindiging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen zoals bedoeld in Hoofdstuk 10:

- het NRVT niet meer bestaat of geen landelijke modellen voor taxatierapporten meer beheert of niet meer toeziet op de kwaliteit van taxaties en taxatierapporten, wordt gebruik gemaakt van een model voor taxatierapport dat past bij het doel van de taxatie en dat als landelijke standaard beschouwd kan worden; bij gebreke daarvan worden zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd volgens de versie die laatstelijk heeft gegolden;
- het NWWI niet meer bestaat of geen taxatierapporten van woningen meer valideert, wordt het taxatierapport beoordeeld door een ander landelijk werkend instituut dat belast is met de controle op de inhoud en de kwaliteit van het taxatierapport en op de onafhankelijkheid van de Taxateur.

3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur

Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in aanvulling op de door het NRVT vastgestelde eisen voor de validatie van taxatierapporten de volgende vereisten:

- de Taxateur voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', zoals vastgesteld door het NRVT of een daarvoor in de plaats tredende regeling.
- de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de betreffende Koopovereenkomst of van de betreffende Terugkoopovereenkomst of bij de financiering van de Erfpacht. In het geval van terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter geldt daarnaast dat de Taxateur niet betrokken mag zijn geweest bij een transactie met betrekking tot het Registergoed en/of de Erfpacht, indien deze minder dan twee jaar voor het aanbod van terugkoop van de Erfpacht heeft plaatsgevonden;
- de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken



is bij de Koopovereenkomst of de Terugkoopovereenkomst. _____

4. Vereisten met betrekking tot de taxatie _____

Met betrekking tot de taxatie van het Registergoed gelden in aanvulling op en in afwijking van de voorwaarden en normen van het NRV en het NWWI de volgende vereisten: _____

- de taxatie betreft de vaststelling van de Marktwaaarde van het Registergoed zoals gedefinieerd in artikel 1.2 onder i; _____
- de taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie referentiewoningen. Als referentiewoningen worden geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij (derhalve) geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopGarant); _____
- de aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten; _____
- het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten beschouwing; _____
- bij terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte; _____
- indien het Registergoed ten tijde van de taxatie nog in aanbouw is, stelt de Taxateur de Marktwaaarde vast als ware het Registergoed reeds opgeleverd; _____
- indien de werkelijke perceelsgrootte afwijkt van de in de akte van vestiging erfpacht -- eventueel bij benadering - vermelde perceelsgrootte en na uitmeting geen verrekening heeft plaatsgevonden, wordt in de taxatie bij terugkoop uitgegaan van de in de oorspronkelijke akte van vestiging vermelde perceelsgrootte; _____
- de Waardepeildatum van de taxatie ligt niet eerder dan zes maanden voor het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst of de Terugkoopovereenkomst. _____

5. Bezichtiging _____

In het geval ten gevolge van de uitvoering van bepalingen uit hoofde van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen een taxatie en/of inspectie van het Registergoed moet worden uitgevoerd zal de Erfpachter de Taxateur en de Erfverpachter uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Erfverpachter in de gelegenheid stellen het Registergoed te bezichtigen. De Erfverpachter is daarbij tevens bevoegd de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen en bedradingen te controleren. _____

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van de Erfpacht in een Project _____

Artikel 3.2 _____

Indien het Registergoed deel uitmaakt van een Project wordt de taxatie verricht door twee Taxateurs. Eén van de twee Taxateurs stelt dan het taxatierapport op, de andere Taxateur voegt een verklaring bij dat hij instemt met het taxatierapport. De twee Taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming. _____

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van bestaande woning _____

Artikel 3.3 _____

1. Staat van het Registergoed _____



In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij Uitgifte in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de installatie(s) voor ruimteverwarming/-koeling en warmwaterbereiding en/of de installatie(s) voor energieopwekking) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.

2. Uitgifte van de Erfpacht aan huurder
Bij Uitgifte van de Erfpacht aan de huurder gaat bij bedoelde omschrijving de Taxateur uit van de Staat van het Registergoed ten tijde van de opnamedatum, met dien verstande dat verbeteringen die de huurder heeft aangebracht buiten beschouwing blijven.

Bijzondere taxatieregels bij Terugkoop

Artikel 3.4

1. Staat van het Registergoed
In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de installatie(s) voor ruimteverwarming/-koeling en warmwaterbereiding en/of de installatie(s) voor energieopwekking) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.
2. Taxatie van het waarde-effect van aangebrachte verbeteringen
Met betrekking tot de taxatie van het waarde-effect van de verbeteringen van het Registergoed die onder verantwoordelijkheid van de Erfpachter bevoegdelyk zijn aangebracht geldt nog het volgende:
 - in het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de Staat van het Registergoed heeft ondergaan ten opzichte van de taxatie bij Uitgifte. Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaan die veranderingen aan de Staat van het Registergoed die een waardeverhogend effect hebben;
 - de Taxateur stelt de Marktwwaarden van het Registergoed vast met en zonder het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, zodat het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend kan worden als het verschil van de twee bedoelde Marktwwaarden;
 - van ingrijpende verbeteringen worden foto's in het taxatierapport opgenomen.

HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT

Marktwwaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht

Artikel 4.1

Voordat de Erfverpachter overgaat tot verkoop en Uitgifte van de Erfpacht, wordt de Marktwwaarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgesteld. De Erfverpachter verstrekt een Taxateur opdracht om de Marktwwaarde van het



Registergoed vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de _____
Erfverpachter. _____

Uitgifteprijs en Koperskorting

Artikel 4.2

1. Uitgifteprijs is Marktwaaarde minus Koperskorting

De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaaarde van het Registergoed _____
verminderd met het bedrag van de Koperskorting. Het percentage van de Koperskorting _____
wordt vastgelegd in de betreffende Koopovereenkomst en in de akte van vestiging _____
erfpacht. _____

2. Onderverdeling Uitgifteprijs

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning betreft, _____
waartoe de Erfpachter met de Erfverpachter een Koopovereenkomst is aangegaan en met _____
de Erfverpachter of met een derde (aannemer) een aannemingsovereenkomst is _____
aangegaan, wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in een afkoopsom voor de canon (ook wel _____
te noemen: "koopsom") en een aanneemsom, beide inclusief _____
omzetbelasting/overdrachtsbelasting. _____

In deze koop-/aanneemsom zal het eventuele renteverlies (vergoeding(srente), _____
(bouw)rente en/of hypotheekrente) niet zijn begrepen. _____

Bij de vaststelling van de Marktwaaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen _____
rekening gehouden met het eventuele bedrag van het meerwerk. Meerwerk zal bij _____
terugkoop van de Erfpacht worden beoordeeld als een verbetering, zoals bedoeld in artikel _____
3.4 lid 2. _____

Afkoopsom / canon

Artikel 4.3

De Erfpachter is ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in-
het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af-
voor de gehele duur van de Erfpacht. De afkoopsom voor de canon maakt onderdeel uit van de
Uitgifteprijs. _____

Aandeel Erfpachter en Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed

Artikel 4.4

1. Hoogte percentages deling in waardeontwikkeling

De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de stijging of daling _____
van de Marktwaaarde van het Registergoed worden in de betreffende Koopovereenkomst _____
vastgesteld en in de akte van vestiging erfpacht vastgelegd. _____

2. Minimale en maximale deling in waardeontwikkeling en regelgeving

In alle gevallen bedraagt het percentage in de deling van de waardeontwikkeling voor de _____
Erfpachter minimaal vijftig procent (50%) en voor de Erfverpachter maximaal vijftig _____
procent (50%). _____

Wanneer de Erfverpachter een Woningcorporatie is, moet de relatie tussen de in het vorige
lid bedoelde percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de _____
waardeontwikkeling en de Koperskorting als bedoeld in artikel 4.2 lid 1, voldoen aan de _____
regels die hiervoor zijn opgenomen in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair _____
valueverhouding") of daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving. _____

Wanneer de Erfverpachter een Vastgoedondernemer, een Gemeente of een Provincie is, is _____



het waardeontwikkelingspercentage van de Erfpachter gelijk aan het percentage van de koperskorting óf gelijk aan het percentage dat volgt uit de hiervoor bedoelde wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN IN VERBAND MET HYPOTHEEK

Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld

Artikel 5.1

1. Toestemming Erfverpachter vestiging hypotheek
De Erfpachter mag de Erfpacht niet met hypotheek bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter.
2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste
De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Erfverpachter is niet vereist indien de door de Erfpachter ten laste van de Erfpacht te vestigen hypotheekrechten in totaal geen hogere hoofdsom (inschrijving) hebben dan een bedrag gelijk aan ten hoogste honderdentien procent (110%) van de Uitgifteprijs.
3. Nationale Hypotheek Garantie
In het geval sprake is van een hypothecaire financiering van de Erfpacht is een garantie vereist van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie), tenzij de Erfverpachter daarvan ontheffing verleent. Deze ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als de Erfpachter niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering naar het oordeel van de Erfverpachter wel verantwoord is.
4. Optionele bepaling
Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

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. Derdenbeding ten behoeve Hypotheekhouder

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, en waarbij door de aanvaarding geldt dat de Hypotheekhouder:

- wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;
- zich verplicht om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter te versturen;
- er naar zal 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.

De Erfpachter verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Erfverpachter op de hoogte te stellen van de hiervoor onder c en/of d van dit artikel bedoelde veilingopdracht.

f. Aanvaarding derdenbeding in de akte van hypotheek

In verband met het hiervoor onder e van dit artikel bepaalde zal de volgende of daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst in de akte van hypotheek worden opgenomen:

"Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen



De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen / Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

Toestemming Hypotheekhouder

Artikel 5.3

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard is voor de volgende handelingen -- ongeacht of een dergelijke handeling tussen de Erfverpachter en de Erfpachter al dan niet mogelijk is- de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder vereist:

- a. een wijziging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen;
- b. een wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 lid 1;
- c. de verhuur van het Registergoed als bedoeld 6.1 lid 2;
- d. de splitsing van de Erfpacht en de vestiging van ondererfpacht als bedoeld in artikel 7.1;
- e. de levering en aanvaarding van de Eigendom en het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen als bedoeld in artikel 5.2 onder b.

HOOFDSTUK 6: GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER

Bewoning

Artikel 6.1

1. Bestemming en gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van het in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen bepaalde. Het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en dient als zodanig gebruikt te worden.

2. Zelfbewoning

De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en in het Registergoed zijn hoofdverblijf te hebben. De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Erfverpachter kan de Erfpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken.

3. Verbodsbepalingen en ontheffing

Het is de Erfpachter niet toegestaan het Registergoed te gebruiken voor:

- a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
- b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
- c. het verrichten of nalaten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden;
- d. het kweken van hennep in enige hoeveelheid of het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

De Erfverpachter kan van de onder a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

**Onderhoud en verzekering****Artikel 6.2**1. Onderhoud

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren, te onderhouden, in goede staat te houden en in stand te houden. De Erfverpachter is bevoegd de onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien hij een redelijk vermoeden heeft dat de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van de onderhoudsverplichting en/of dat de veiligheid van de installaties of de constructie onvoldoende is.

Indien de opstallen worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de Erfpachter verplicht onverwijld voor herstel of herbouw zorg te dragen.

2. Verzekering

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren te verzekeren tegen het risico van brandschade en andere schade waartegen objecten als een woning gebruikelijk worden verzekerd. Indien het Registergoed een appartementsrecht betreft en de vereniging van eigenaars in de hiervoor bedoelde verzekering(en) voorziet, is het in de vorige zin bepaalde niet van toepassing.

Lasten en belastingen**Artikel 6.3**

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Registergoed en de Erfpacht.

Hoofdelijkheid**Artikel 6.4**

Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort zijn zij hoofdelijk jegens de Erfverpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van de Erfpacht.

Verhouding Erfpacht en appartementsrecht**Artikel 6.5**1. Gelijkstelling met appartementseigenaar

Indien de Erfpacht is afgeleid van een appartementsrecht, wordt de Erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:106 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt als appartementseigenaar.

2. Stemrecht vereniging van eigenaars

Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vereniging van eigenaars wordt uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter.

3. Gemeenschappelijke schulden en kosten

De Erfpachter is hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde schulden, kosten en bijdragen die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en is tot vrijwaring van de Erfverpachter gehouden. De draagplicht voor de in de vorige zin bedoelde schulden, kosten en bijdragen berust geheel bij de Erfpachter.

Gedoopte**Artikel 6.6**1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen

De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door



of vanwege de Erfverpachter of door de Erfverpachter aangewezen derden aangebrachte—
leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen,—
rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van—
openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden—
aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer de Erfverpachter dat schriftelijk aan de—
Erfpachter kenbaar maakt.—

2. Schadevergoeding—

Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid—
vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de Uitgifte—
van de Erfpacht aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Erfpachter door de—
Erfverpachter of de door de Erfverpachter aangewezen derde en op kosten van de—
Erfverpachter respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Erfpachter worden—
vergoed.—

HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ERFPACHT—

Toestemming splitsing Erfpacht en vestiging beperkte rechten—

Artikel 7.1—

1. Splitsing Erfpacht—

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet—
bevoegd de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een—
gedeelte van het Registergoed of de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten.—

2. Ondererfpacht en erfdienstbaarheden—

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht op het—
Registergoed. De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de—
Erfverpachter niet bevoegd erfdienstbaarheden ten behoeve en/of ten laste van het—
Registergoed te vestigen.—

Het in dit lid en het vorige lid van dit artikel bepaalde geldt voor rechtshandelingen zowel—
in juridische als in economische zin.—

Toestemming Vervreemding Erfpacht—

Artikel 7.2—

1. Toestemming Vervreemding en aanbiedingsplicht—

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet—
bevoegd de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden.—

De Erfverpachter zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende voorwaarde—
dat de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Erfverpachter te koop aanbiedt en—
levert overeenkomstig het in Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling—
Terugkoopprijs) bepaalde.—

2. Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht—

In afwijking van het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde zal de Erfverpachter de—
Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen tot Vervreemding van de Erfpacht aan—
een (Mede-)erfpachter of aan de Partner van de Erfpachter.—

De verkrijger van de Erfpacht is uitdrukkelijk gebonden aan de Erfpacht- en—
KoopGarantbepalingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de in artikel 6.1 lid 2 beschreven
zelfbewoningsplicht.—

HOOFDSTUK 8: TERUGKOOPPROCEDURE EN BEPALING TERUGKOOPPRIJS—

**Aanbiedingsplicht van de Erfpachter****Artikel 8.1****1. Gevallen van aanbiedingsplicht**

De Erfpachter is verplicht om de Erfpacht onverwijld schriftelijk te koop aan te bieden aan de Erfverpachter zodra:

- a. de Erfpachter voornemens is de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b. de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2, mits de Erfverpachter de Erfpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen; ofwel
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 (gedwongen verkoop van de Erfpacht) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
- d. op de Erfpacht executoriaal beslag is gelegd; ofwel
- e. op de Erfpacht conservatoir beslag is gelegd en de daaropvolgende eis in de hoofdzaak heeft geleid tot een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing of een niet uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing welke onherroepelijk is geworden, waarbij de eis in de hoofdzaak geheel of gedeeltelijk is toegewezen.

Indien de Erfpachter de Erfpacht bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief.

Indien de Erfpachter de Erfpacht niet bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de datum waarop de Erfverpachter deze schriftelijke aanbieding heeft ontvangen en die hij als zodanig schriftelijk aan de Erfpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van ontvangst.

2. Uitbreiding aanbiedingsplicht

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat op een ander dan de (Mede-)erfpachter en/of de Partner, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de Erfpacht aan de Erfverpachter overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter en/of de Partner.

In het geval binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter ten behoeve van de (Mede-)erfpachter en/of de Partner krachtens erfrecht een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning op de Erfpacht wordt gevestigd, wordt de in de eerste zin van dit lid bedoelde verplichting tot te koop aanbieding uitgesteld naar de datum waarop zes maanden zijn verstreken nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning is geëindigd.

3. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde aanbieding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel 8.2 lid 7, is de Erfpachter in redelijkheid tot medewerking verplicht de Erfverpachter en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Erfverpachter in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen. De Erfverpachter is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd



de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen—
en bedradingen te controleren.

Terugkoopplicht van de Erfverpachter

Artikel 8.2

1. Terugkoopplicht en Terugkoopprijs

De Erfverpachter is verplicht tot aankoop van de Erfpacht over te gaan in alle gevallen—
waarin de Erfpacht aan de Erfverpachter schriftelijk te koop wordt aangeboden.

De Erfverpachter vergoedt aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoopprijs)—
overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde (KoopGarantprijsvorming).

2. Aanwijzing Taxateur en kosten taxatie

Voorafgaand aan de in lid 3 van dit artikel bedoelde opdrachtverstrekking door de—
Erfverpachter wordt de Taxateur, ter keuze van de Erfpachter, (a) door de Erfpachter—
aangewezen uit een lijst van ten minste drie door de Erfverpachter voorgestelde—
Taxateurs, waarbij de kosten van de taxatie voor rekening van de Erfverpachter komen,—
of, indien de Erfpachter geen keuze maakt uit de door de Erfverpachter voorgestelde—
taxateurs, (b) aangewezen door de Erfpachter, waarbij de kosten van de taxatie voor zijn—
rekening komen. In alle gevallen voldoen de voor te stellen en aan te wijzen Taxateurs aan
de vereisten die genoemd zijn in artikel 3.1 lid 3.

3. Taxatierapport, aanbod terugkoop en Terugkoopprijs

De Erfverpachter zal binnen zes weken na ontvangst van de in artikel 8.1 bedoelde—
schriftelijke aanbieding:

- de volgens lid 2 van dit artikel aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het—
taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3—
(Taxatieregels);
- aan de Erfpachter een schriftelijk aanbod tot terugkoop toesturen inclusief het—
taxatierapport en de volgens artikel 8.4 opgestelde berekening van de Terugkoopprijs.

De genoemde termijn van zes weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat—
de Erfpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende (de)—
gegevens levert aan Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie.

4. Opstelling en ondertekening Terugkoopovereenkomst

De Erfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde—
aanbod tot terugkoop aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij het aanbod—
aanvaardt.

Indien de Erfpachter schriftelijk het aanbod tot terugkoop aanvaardt, de Erfpachter de—
gegevens heeft geleverd aan de Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de opstelling van—
de Terugkoopovereenkomst en geen van de partijen een beroep doet op de—
geschillenregeling als bedoeld in artikel 8.3, zal de Erfverpachter binnen één week de—
Terugkoopovereenkomst toesturen aan de Erfpachter.

Ieder van de partijen is verplicht de Terugkoopovereenkomst te ondertekenen binnen één—
week nadat hij deze van de andere partij heeft ontvangen. Indien de Erfpachter als tweede
ondertekent, is hij verplicht de Terugkoopovereenkomst onverwijld terug te sturen aan de—
Erfverpachter. De Erfpachter kan de Terugkoopovereenkomst ook binnen de gestelde—
termijn in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter ondertekenen.—

5. Intrekking te koop aanbieding



In het geval de Erfpachter: _____

- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop schriftelijk te kennen heeft gegeven niet _____ akkoord te gaan met het aanbod; _____
- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop niet binnen de gemelde termijn van twee _____ weken aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord gaat _____ met het aanbod en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan _____ op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling; of _____
- na ontvangst van de Terugkoopovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van _____ één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in _____ aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft ondertekend, _____

wordt de Erfpachter geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter: _____

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3- _____ beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is _____ gemaakt voor de bindendadviesregeling overgaat tot aanwijzing van een Taxateur; of _____
- binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste)- _____ Terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter _____ danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter niet heeft _____ ondertekend, _____

wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben _____ ingetrokken. _____

In het geval de Erfpachter zijn te koop aanbieding van de Erfpacht intrekt of geacht wordt _____ deze te hebben ingetrokken, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter _____ in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder _____ begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. _____

In de in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 genoemde gevallen van (verplichte) _____ te koop aanbieding, is de Erfpachter niet bevoegd zijn te koop aanbieding in te trekken en _____ wordt hij ook niet geacht deze te hebben ingetrokken, maar blijft de verplichting voor de _____ Erfverpachter en de Erfpachter om een Terugkoopovereenkomst te sluiten bestaan. _____

6. Verlenging termijnen Erfpachter _____

De Erfpachter heeft het recht om de in lid 4 en 5 van dit artikel voor hem bedoelde _____ termijnen ieder eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits _____ hij binnen de oorspronkelijk genoemde termijn de Erfverpachter daarvan schriftelijk in _____ kennis heeft gesteld. _____

7. Teruglevering _____

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter vindt _____ plaats binnen drie maanden na de datum van ontvangst van de in artikel 8.1 lid 1 _____ bedoelde schriftelijke aanbieding, doch niet eerder dan een maand na de datum van _____ ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter getekende _____ Terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De _____ Erfverpachter dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het verlijden van de akte van _____ levering te hebben voldaan door creditering op de kwaliteitsrekening van de notaris die is _____ belast met de teruglevering van de Erfpacht. _____

8. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging _____



Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 8.1 lid 3, ook na schriftelijke ingebrekestelling door de Erfverpachter, wordt de termijn van teruglevering verlengd met de aan die vertraging toe te rekenen periode.

9. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling

Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 8.3 omschreven geschillenregeling vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies of een rechterlijke uitspraak is gedaan.

10. Leveringsbepalingen

Op de teruglevering van de Erfpacht zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a. Notariskeuze

De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfverpachter aan te wijzen notaris.

b. Juridische en feitelijke staat

De Erfpacht moet door de Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van roerende zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de taxatie als bedoeld in lid 3 van dit artikel. De Erfverpachter kan verlangen dat veranderingen, die onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.

c. Rechtstreekse levering

De Erfverpachter is uitdrukkelijk bevoegd om de Erfpacht door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen, mits de tussen de Erfpachter en de Erfverpachter overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.

d. Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van de Erfpacht komen ten laste van de Erfverpachter.

Geschillenregeling taxatie bij terugkoop

Artikel 8.3

1. Keuze tussen bindend advies of rechter

Indien de Erfverpachter en/of de Erfpachter zich niet kan/kunnen verenigen met het door de in artikel 8.2 lid 3 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na ontvangst door de Erfpachter van het schriftelijk aanbod tot terugkoop, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, schriftelijk doen blijken aan de andere partij en is er sprake van een geschil.

De Erfpachter heeft ter beslechting van het geschil het recht te kiezen tussen na te melden bindendadviesregeling of een procedure bij de gewone rechter.

Indien de Erfpachter het initiatief neemt tot beslechting van het geschil, maakt hij zijn keuze uiterlijk de eerste werkdag na het verstrijken van de periode van een maand na de ontvangst door de Erfpachter van het schriftelijk aanbod tot terugkoop kenbaar aan de Erfverpachter. Maakt de Erfpachter geen tijdige keuze dan maakt de Erfverpachter de



bedoelde keuze. _____
Indien de Erfverpachter het initiatief neemt tot beslechting van het geschil, verzoekt hij—
eerst de Erfpachter een keuze te maken of het geschil zal worden beslecht door middel van—
na te melden bindendadviesregeling of door de gewone rechter. Bedoeld verzoek aan de—
Erfpachter geschiedt schriftelijk. De Erfpachter maakt zijn keuze schriftelijk kenbaar—
binnen een maand na ontvangst van het verzoek. De Erfverpachter is gebonden aan de—
door de Erfpachter gemaakte keuze. Maakt de Erfpachter geen tijdige keuze dan maakt de—
Erfverpachter de bedoelde keuze. _____

2. Bindendadviesregeling; benoeming Taxateurs _____

Indien de Erfpachter en/of de Erfverpachter kiest/kiezen voor de bindendadviesregeling,—
zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie—
één aangewezen wordt door de Erfpachter, één door de Erfverpachter en de derde door—
deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde—
onderneming en mag evenmin betreffen de Taxateur die de opdracht heeft uitgevoerd—
zoals bedoeld in artikel 8.2 lid 3 of een Taxateur die op verzoek van de Erfpachter reeds—
een (contra-)taxatie van het Registergoed heeft verricht noch een Taxateur die werkzaam—
is bij dezelfde onderneming als deze betreffende Taxateur. Indien de Erfverpachter en de—
Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden—
afgeweken. _____

In het geval binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindendadviesregeling—
de Erfverpachter of de Erfpachter niet voldoet aan zijn verplichting tot aanwijzing van een—
Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter—
aangewezen. _____

Zo spoedig mogelijk na de aanwijzing van de drie Taxateurs verstrekt de Erfverpachter—
mede namens de Erfpachter opdracht aan de Taxateurs voor de vaststelling van de—
Marktwaarde. _____

3. Bindendadviesregeling; bindende uitspraak en kosten _____

De vaststelling van de Marktwaarde door de drie Taxateurs als bedoeld in lid 2 van dit—
artikel is voor beide partijen bindend. _____

Behoudens de in artikel 8.2 lid 5 genoemde gevallen waarin de Erfpachter wordt geacht—
zijn aanbod tot terugkoop te hebben ingetrokken, komen de kosten van de taxatie voor—
gezamenlijke rekening van de Erfverpachter en de Erfpachter ieder voor de helft. _____

Vaststelling Terugkoopprijs; KoopGarantprijsformule _____

Artikel 8.4 _____

1. Bepaling Terugkoopprijs en KoopGarantprijsformule _____

De Terugkoopprijs die de Erfverpachter aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop—
door de Erfverpachter van de Erfpacht – waaronder mede begrepen het geval van—
beëindiging van de Erfpacht als bedoeld in artikel 2.3 – wordt als volgt berekend—
(KoopGarantprijsvorming): _____

de Uitgifteprijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het—
Registergoed, plus het aandeel van de Erfpachter in de overige waardeontwikkeling van—
het Registergoed. _____

De Terugkoopprijs wordt nader aangeduid in de volgende KoopGarantprijsformule: _____

Terugkoopprijs = $U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$. _____



Door middel van de KoopGarantprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:—

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;—

S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te—
bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaarden die worden vermeld in
het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 3;—

T2: de Marktwaaarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de Erfpachter—
(Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2—
lid 3;—

T1: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de—
Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 4.1;—

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de—
Marktwaaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.—

2. Bepaling Terugkoopprijs na tussentijdse Vervreemding(en)—

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 2 of artikel 8.1 lid 2 tweede volzin door—
een (Mede-)erfpachter of een Partner wordt verkregen, zal de Terugkoopprijs –ongeacht—
het aantal tussentijdse verkrijgingen- bij een daarna volgende Vervreemding van de—
Erfpacht aan de Erfverpachter conform het vorige lid van dit artikel worden bepaald. Dit—
betekent dat uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht en de—
Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst en—
dat bij de bepaling van de Terugkoopprijs wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke—
Erfpachter de Erfpacht aan de Erfverpachter vervreemdt.—

3. Overeenkomstige toepassing KoopGarantprijsvorming bij tussentijdse Vervreemdingen—

In verband met het in het vorige lid bepaalde zullen de Erfpachter en zijn—
rechtsopvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een verkrijger,
die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 genoemde groep van verkrijgers, is verschuldigd aan—
de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal worden bepaald conform de in lid 1 van dit—
artikel beschreven KoopGarantprijsformule. Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt
afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de—
Erfverpachter.—

HOOFDSTUK 9: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT—

Regeling bij en als gevolg van executie—

Artikel 9.1—

1. Niet-toepasselijkheid van aantal Erfpacht- en KoopGarantbepalingen—

Het bepaalde in artikel 7.2 en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling—
Terugkoopprijs) is niet van toepassing ingeval een Hypotheekhouder gebruik maakt van—
het recht tot verkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het—
Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Erfpacht plaatsvindt.—

2. Afoming surplus ten laste van de Erfpachter—

Indien de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) hoger is dan de—
Terugkoopprijs die de Erfverpachter bij een terugkoop overeenkomstig het in artikel 8.4—
bepaalde aan de Erfpachter zou zijn verschuldigd, verbeurt de Erfpachter aan de—
Erfverpachter een terstond opeisbare boete ("afoming surplus") die gelijk is aan het—
verschil tussen de betaalde koopprijs (exclusief kosten) en de berekende Terugkoopprijs.—
Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient – in afwijking van het bepaalde in—



artikel 8.4 lid 1 – in de KoopGarantprijsformule de Marktwaaarde T2 ingevuld te worden—
met het hoogste bedrag van de Marktwaaarde van het Registergoed bepaald—
overeenkomstig Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) danwel de bij de executieverkoop betaalde—
koopprijs (exclusief kosten).

Bijzondere regeling na executie

Artikel 9.2

1. Derdenwerking Erfpacht- en KoopGarantbepalingen
Na verkoop als bedoeld in artikel 9.1 (“executieverkoop”) aan een ander dan de
Erfverpachter blijven de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen geheel van toepassing op de
koper bij de executieverkoop (“de veilingkoper”) en – zolang na te melden recht van
voorkeur tot koop van de Erfverpachter ongebruikt blijft – op alle rechtsopvolgers van die
koper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.
2. Wijziging van terugkoopplicht Erfverpachter in voorkeursrecht tot koop
In afwijking van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) wordt in
alle gevallen van te koop aanbidding van de Erfpacht door de veilingkoper en zijn
rechtsopvolgers de terugkoopplicht van de Erfverpachter gewijzigd in een recht van
voorkeur tot koop van de Erfpacht van de Erfverpachter. Het bepaalde in artikel 7.2 en
artikel 8.1 lid 2 is in dat geval eveneens van toepassing. Het bepaalde in artikel 8.4 leden
2 en 3, zulks met inachtneming van het in lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde, is in deze
gevallen eveneens van toepassing.
Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypothecaire inschrijving als bedoeld in
artikel 5.1 lid 2 onder a dient onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden
verstaan de door veilingkoper of diens rechtsopvolger(s) verschuldigde tegenprestatie.
Deze tegenprestatie geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en
artikel 12.5.
3. Vervallen voorkeursrecht tot koop en herleving van voorkeursrecht tot koop
Indien de Erfverpachter binnen een periode van één maand na de datum van verzending
van de in artikel 8.1 bedoelde brief (te koop aanbidding) aan de betreffende aanbieder
schriftelijk verklaart van het recht van voorkeur tot koop als bedoeld in lid 2 van dit artikel
geen gebruik te willen maken dan wel die periode ongebruikt heeft laten verstrijken,
vervalt dat recht van voorkeur tot koop jegens die betreffende aanbieder en is daarmee de
in artikel 7.2 lid 1 bedoelde toestemming tot Vervreemding – als bedoeld in artikel 1.2
onder x uitsluitend het eerste of het tweede gedachtestreepje – verleend.
De betreffende aanbieder is in dat geval bevoegd om de Erfpacht voor een alsdan overeen
te komen tegenprestatie aan (een) derde(n) te vervreemden als in de vorige zin bedoeld.
Indien de Vervreemding evenwel niet plaatsvindt binnen een jaar na het verstrijken van de
in de eerste zin bedoelde maand, dan herleeft het recht van voorkeur tot koop van de
Erfverpachter jegens die aanbieder.
4. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de
veilingkoper of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel
Indien de Erfverpachter zijn in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop
uitoefent jegens de veilingkoper en/of een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2
bedoelde groep of zijn/hun rechtsopvolger(s) onder algemene titel wordt de
Terugkoopprijs berekend op de voet van het in artikel 8.4 bepaalde. Voor de berekening



van deze Terugkoopprijs dient – in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 – in de KoopGarantprijsformule (1) de door de veilingkoper betaalde koopprijs (exclusief kosten) – als Uitgifteprijs te worden gehanteerd, (2) geldt als T1 de Marktwaarde van het Registergoed op het moment van de executieverkoop en (3) wordt slechts het waarde-effect berekend van die verbeteringen aan de Staat van het Registergoed die na de executieverkoop zijn aangebracht. In verband daarmee is/zijn de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel verplicht gelegenheid te verlenen tot een taxatie zoals bedoeld in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels).

De veilingkoper zal evenwel nimmer een hogere Terugkoopprijs ontvangen dan de Marktwaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.

In zoverre in afwijking van het in de tweede zin van dit lid bepaalde zal in het geval de Erfverpachter het in artikel 5.2 onder c en/of d bepaalde niet nakomt de door de Erfverpachter verschuldigde koopprijs worden verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

5. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper

Indien de Erfverpachter zijn in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens (een) rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper, niet zijnde een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep, is de betreffende Terugkoopprijs van de Erfpacht gelijk aan de Marktwaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.

HOOFDSTUK 10: BEËINDIGING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Beëindiging Erfpacht- en KoopGarantbepalingen

Artikel 10.1

1. Beëindiging Erfpacht- en KoopGarantbepalingen

De Erfpachter en de Erfverpachter kunnen op verzoek van de Erfpachter overeenkomen de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen te beëindigen. In dat geval wordt de Eigendom tevens door de Erfverpachter aan de Erfpachter geleverd ("omgezet in volle eigendom"). De Erfverpachter kan besluiten aan een verzoek tot beëindiging mee te werken. Een dergelijke medewerking kan aan de orde zijn indien de Erfverpachter, op grond van zijn beleid met betrekking tot het Registergoed of het woningcomplex waarvan het Registergoed deel uitmaakt, geen belang meer heeft bij voortzetting van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en bij een toekomstige terugkoop van de Erfpacht.

2. Bepalingen beëindiging Erfpacht- en KoopGarantbepalingen

Voor de beëindiging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en de "omzetting naar volle eigendom" gelden de navolgende bepalingen:

- a. De Erfverpachter en de Erfpachter sluiten een schriftelijke overeenkomst tot beëindiging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en tot levering van de Eigendom, ook te noemen: "beëindigingsovereenkomst".
- b. De beëindiging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen wordt bij notariële akte vastgelegd. In die akte levert de Erfverpachter tevens aan de Erfpachter de Eigendom. Als gevolg van bedoelde levering gaat de Erfpacht door vermenging teniet.



- De Eigendom wordt door de Erfverpachter geleverd vrij van hypotheek en/of beslag.—
- c. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b dient in acht te worden genomen.—
 - d. De Erfpachter is vanwege de beëindiging van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen— en de levering van de Eigendom aan de Erfverpachter een— tegenprestatie verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de conform Hoofdstuk 3— (Taxatieregels) vastgestelde Marktwaaarde van het Registergoed verminderd met de— volgens artikel 8.4 (per dezelfde dag) vastgestelde Terugkoopprijs die de— Erfverpachter zou betalen indien hij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in— artikel 8.2 leden 2 en 3 en in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing.—
 - e. De kosten ter zake van de beëindiging en levering komen ten laste van de Erfpachter,— met dien verstande dat voor wat betreft de taxatiekosten het in bepaalde artikel 8.2— lid 2 en artikel 8.3 van overeenkomstige toepassing is.—
 - f. Indien de Erfverpachter na overleg met de Erfpachter opdracht verstrekt tot een— taxatie maar er daarna geen beëindigingsovereenkomst tot stand komt, of indien na— het sluiten van een beëindigingsovereenkomst de beëindiging van de Erfpacht- en— KoopGarantbepalingen en de levering van de Eigendom niet worden vastgelegd in een— notariële akte, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in— verband met de voorgenomen beëindiging in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder— begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.—

HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Niet-nakoming door Erfverpachter van Terugkoopverplichting

Artikel 11.1

1. Niet-nakoming door Erfverpachter van terugkoopverplichting

In het geval de Erfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit— hoofde van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs), waardoor geen— uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de terugkoopprocedure van de Erfpacht, te— weten:

- het tijdig toesturen van het taxatierapport en het schriftelijk aanbod tot terugkoop als— bedoeld in artikel 8.2 lid 3;—
- het tijdig toesturen van de Terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 4 of— de ondertekening daarvan door de Erfverpachter; en/of—
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van teruglevering van de Erfpacht— en de betaling van de Terugkoopprijs als bedoeld in artikel 8.2 lid 7, met— inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 leden 8 en 9,—

is het bepaalde in de volgende leden en artikel 11.2 van toepassing.—

Het in dit hoofdstuk bepaalde is niet van toepassing in het geval sprake is van een verkoop— als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of executoriale— verkoop of indien op de Vervreemding het bepaalde in artikel 9.2 van toepassing is.—

2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming

De Erfverpachter is bij niet-nakoming van één of meer van de in het vorige lid genoemde— verplichtingen pas in verzuim –waaronder wordt begrepen het geval dat nakoming door de— Erfverpachter blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Erfpachter bij aangetekende brief— de Erfverpachter in gebreke heeft gesteld en een termijn voor nakoming van ten minste— vier weken heeft gesteld en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven. De in de vorige—



zin bedoelde niet-nakoming wordt aan de Erfverpachter toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Erfverpachter.

De Erfverpachter kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 8.1, 8.2 en/of 8.3. In dat geval komt de Erfverpachter pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Erfpachter is geëindigd en de Erfverpachter opnieuw door de Erfpachter in gebreke is gesteld conform het in de eerste zin van dit lid bepaalde.

3. Gevolg verzuim Erfverpachter

Indien de Erfverpachter op grond van het vorige lid in verzuim is, treden de in de volgende zinnen bedoelde ontbindende voorwaarde en opschortende voorwaarde van rechtswege in werking (vervulling van ontbindende en opschortende voorwaarden), zulks onverminderd de verplichting van de Erfverpachter tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter.

a. De vervulling van de ontbindende voorwaarde bestaat hierin dat onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen vanaf het tijdstip van de inwerkingtreding van het verzuim –met inachtneming van het bepaalde in de laatste twee volzinnen van het vorige lid- van rechtswege niet langer meer tussen de Erfverpachter en de Erfpachter van toepassing zullen zijn.

b. De vervulling van de opschortende voorwaarde bestaat hierin dat de Erfverpachter door de Erfpachter verplicht kan worden de Eigendom zonder tegenprestatie en vrij van hypotheek en/of beslag te leveren aan de Erfpachter.

4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en KoopGarantbepalingen

Ten gevolge van het bepaalde in het vorige lid onder a van dit artikel komen alsdan de volgende onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van rechtswege te vervallen:

- het bepaalde in artikel 2.3. In plaats daarvan zal de inhoud van artikel 2.3 als volgt zal luiden:

De Terugkoopprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in artikel 3.1, artikel 8.2 leden 2 en 3 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.

- Hoofdstuk 3 (Taxatieregels), met uitzondering van artikel 3.1;
- Hoofdstuk 4 (Uitgifteprijs van de Erfpacht), met uitzondering van artikel 4.3;
- Hoofdstuk 5 (Bepalingen in verband met hypotheek);
- Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht);
- Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs);
- Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht);
- Hoofdstuk 10 (Beëindiging Erfpacht- en KoopGarantbepalingen).

In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen alle Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van rechtswege komen te vervallen.

Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt ten opzichte van de Hypotheekhouder pas nadat de Hypotheekhouder schriftelijk zijn toestemming voor het vervallen van de bedoelde onderdelen van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen heeft verleend.

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en KoopGarantbepalingen

Het in het vorige lid bepaalde heeft onder meer tot gevolg dat het bedrag van de



Koperskorting geheel zal toekomen aan de Erfpachter, het (positieve of negatieve) belang in de waardeontwikkeling van het Registergoed geheel zal berusten bij de Erfpachter, geen toestemming voor de Vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd, de Erfpacht niet meer door de Erfpachter aan de Erfverpachter behoeft te worden aangeboden, de Erfverpachter met betrekking tot de Erfpacht geen terugkooprecht of terugkoopplicht heeft.

6. Boetebepaling in geval negatieve waardeontwikkeling
- Indien door toepassing van de in artikel 8.4 lid 1 beschreven KoopGarantprijsformule blijkt dat sprake is van een negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed en de Erfverpachter in verzuim is zoals hiervoor in lid 2 van dit artikel is beschreven, is de Erfverpachter een terstond opeisbare boete jegens de Erfpachter verschuldigd, zulks onverminderd de verplichting van de Erfverpachter tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter. De in de vorige zin bedoelde boete zal gelijk zijn aan vijftig procent (50%) van de negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed.

Medewerking notariële akte van constatering en levering

Artikel 11.2

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en KoopGarantbepalingen
- De Erfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Erfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de vervulling van de in artikel 11.1 lid 3 bedoelde ontbindende voorwaarde en de inwerkingtreding van de in artikel 11.1 lid 4 beschreven rechtsgevolgen worden geconstateerd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Erfverpachter.
- Indien de Erfverpachter niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Erfverpachter een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.
2. Medewerking levering van Eigendom
- De Erfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Erfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn op grond van artikel 11.1 lid 3 onder b vereiste medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de Eigendom om niet (derhalve zonder tegenprestatie) vrij van hypotheek en/of beslag wordt geleverd aan de Erfpachter. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b is van toepassing. Ter keuze van de Erfpachter vindt deze levering al dan niet gelijktijdig plaats met het verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Erfverpachter. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Erfpachter.
- Indien de Erfverpachter niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Erfverpachter een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

HOOFDSTUK 12: SLOTBEPALINGEN

Derdenwerking, goederenrechtelijke werking en kwalitatieve verplichting

Artikel 12.1

1. Erfpachtbepalingen en derdenwerking
- De Erfverpachter en de Erfpachter beogen door middel van de vestiging van de Erfpacht



uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, zodat de rechtsofvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Erfverpachter en de Erfpachter gebonden zullen zijn aan de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. In verband met deze beoogde derdenwerking zijn gedurende het bestaan van de Erfpacht tevens de in lid 2 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en de in artikel 12.2 en artikel 12.3 genoemde verplichtingen tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding van toepassing.

2. Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat door opname van deze verplichting in de akte van vestiging erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers, deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

Verplichting Erfpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding

Artikel 12.2

1. Verplichting van de Erfpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter verplicht om bij Vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Erfverpachter of zijn rechtsofvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen in de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsofvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek. De Erfverpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de contractsoverdracht onder de opschortende voorwaarde van de verlening van de toestemming aan de Vervreemding van de Erfpacht als bedoeld in artikel 7.2. De Erfverpachter wordt wegens het schriftelijk verzoek tot het verlenen van toestemming geacht alsdan schriftelijk kennis te hebben genomen van de contractsoverdracht.

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfverpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter jegens de Erfverpachter of zijn rechtsofvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsofvolger(s) van de Erfpachter dat de betreffende rechtsofvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende Vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Erfverpachter of zijn rechtsofvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsofvolger(s) (van de Erfpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald. De rechtsofvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfverpachter of zijn rechtsofvolger(s) het beding aan te nemen.

3. Boetebeding



In het geval de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Marktwaaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Verplichting Erfverpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding

Artikel 12.3

1. Verplichting van de Erfverpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de Erfverpachter verplicht om bij vervreemding van de Eigendom aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen in de akte waarbij de Eigendom wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek (contractsoverdracht). De Erfpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de in de vorige zin bedoelde contractsoverdracht. De contractsoverdracht komt tot stand door een schriftelijke kennisgeving van deze contractsoverdracht aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, is de Erfverpachter jegens de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de Eigendom aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald. De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

3. Boetebeding

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Marktwaaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Doel en strekking

Artikel 12.4

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Erfverpachter en de Erfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan



worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht en dient het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling zoveel mogelijk te worden nageleefd.

Boetebeding

Artikel 12.5

Indien de Erfpachter bij aangetekende brief door de Erfverpachter in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de Erfverpachter na te komen, is de Erfpachter in verzuim en zal hij aan de Erfverpachter een door de Erfverpachter vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50%) van het hoogste bedrag van de op het moment van ingebrekestelling geldende Marktwaaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. In het geval het gaat om een verplichting uit hoofde van artikel 6.2 lid 1 wordt de in de vorige zin genoemde periode van acht dagen gesteld op vier weken. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter en wordt gematigd met een eventuele "afroming surplus" op grond van artikel 9.1 lid 2.

Algemene termijnenwet

Artikel 12.6

Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van (overeenkomstige) toepassing.

Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 12.7

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van Erfpacht zullen, voor zover niet anders is bepaald, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde Nederlandse rechter. Deze Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van de Erfpacht worden beheerst door Nederlands recht.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Voorthuizen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht, zij heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om tien uur veertig minuten.¹

(Volgt ondertekening)

¹) Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op negentien april tweeduizend drieëntwintig in deel 86396 nummer 41.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

