

**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN
(versie 1 maart 2022)**

Heden drieëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig, _____
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Barneveld: _____
mevrouw mr. Kristel Jansen, geboren te Zevenaar op achtentwintig januari negentienhonderd-
zesentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 6711 PS Ede, _____
Stationsweg 36, te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Amersfoort gevestigde _____
stichting: _____

Stichting OpMaat, kantoorhoudende Plesmanstraat, 3833 LA Leusden, ingeschreven in het _____
handelsregister onder nummer 24357948. _____

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht.
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende: _____

ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN**INLEIDING**

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld. Deze Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen beoogt het _____ eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van _____ enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en _____ anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. _____
2. Om voor KoopStart in aanmerking te komen dient, bij leeg te verkopen bestaande _____ woningen, uit een financiële toets te blijken dat de koper niet de financiële mogelijkheden- heeft om de woning of het appartement te kopen zonder de bij KoopStart te verstrekken- koperskorting. _____
3. 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 hetzelfde genot van de woning of het appartement als een eigenaar met _____ inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. 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 koperskorting met name een financieel belang bij de woning of het appartement. _____
4. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de _____ marktwaarde van de woning of het appartement. Vanwege deze koperskorting 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%).
5. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8- en 9). Op grond van de vergoedingsregeling is de particuliere koper verplicht om aan de erfverpachter een vergoeding (vergoedingsbedrag) te betalen. Door het betalen van het vergoedingsbedrag wordt de particuliere koper gedurende zijn bewoning in staat gesteld om het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement— alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met— medewerking van de erfverpachter de volledige eigendom van de woning of het— appartement aan een derde te verkopen. De hoogte van de vergoeding is gelijk aan het— bedrag van de oorspronkelijk door de erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd— of verminderd met een aandeel van de erfverpachter in de positieve respectievelijk— negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Het waarde-effect van— de door de particuliere koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit— van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. Deze regeling is zowel in het belang van de— erfverpachter, omdat op deze wijze de voorbehouden koperskorting en het waardeaandeel— op termijn aan de erfverpachter worden vergoed als in het belang van de erfpachter,— omdat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de volledige eigendom en de— waardeontwikkeling van de woning of het appartement te verkrijgen en de— verkoopbaarheid daarvan te vergroten.
 6. KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden hebben, toch in— de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 4.— bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee— is niet verenigbaar dat de koper binnen afzienbare tijd, zonder de woning of het— appartement te verkopen, zou overgaan tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen— van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement— (omzetting naar eigendom, Hoofdstuk 8). Dit betekent dat volgens de Erfpacht- en— KoopStartbepalingen de omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning— of het appartement te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een— periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht of een nader overeen te komen— langere periode. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege— van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin— de woning of het appartement is gelegen.
 7. In het geval de erfpacht op grond van het hypotheekrecht door de financier wordt verkocht— verplicht de erfverpachter zich tot het geven van een bied- casu quo terugkoopgarantie— van de erfpacht onder de in deze akte beschreven voorwaarden (Hoofdstuk 5).



- Mocht de erfpacht in het kader van een verkoop door de hypothecaire financier of door—
middel van een andere executoriale verkoop niet worden verkocht aan de erfverpachter,—
maar aan een derde-partij dan geldt daarvoor een speciale regeling (Hoofdstuk 10). In dat
geval is de oorspronkelijke erfpachter niet verplicht het hiervoor onder 5. bedoelde—
vergoedingsbedrag te betalen, maar gaat deze verplichting over op de executiekoper. —
Daarbij is van belang dat voor de berekening van het in de toekomst verschuldigde —
vergoedingsbedrag uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke uitgifteprijs van de —
erfpacht en de marktwaarde van de woning of het appartement ten tijde van de uitgifte —
van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaarde ten tijde—
van de executieverkoop. Wel bestaat de mogelijkheid dat het vergoedingsbedrag wordt—
gecorrigeerd indien blijkt dat de executiekoper (natuurlijk persoon die de woning—
daadwerkelijk als hoofdverblijf bewoont) een belang heeft van minder dan vijftig procent—
(50%) bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement, mits in opdracht van—
de executiekoper de woning of het appartement wordt getaxeerd en het taxatierapport —
tijdig aan de erfverpachter ter beschikking wordt gesteld. Deze correctieregeling is —
opgenomen mede vanwege het feit dat het hebben van een belang bij de —
waardeontwikkeling van ten minste vijftig procent (50%) is vereist voor de toepassing van
de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (renteaftrek). —
8. In verband met het hiervoor onder 5. bepaalde is onderdeel van de regeling dat, wanneer—
de erfverpachter onverhoopt zijn leveringsverplichting van de bloot eigendom niet nakomt,
belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartregeling komen te vervallen —
(Hoofdstuk 11). 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 —
KoopStartbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) —
eigendom van de woning of het appartement. —
9. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen opgenomen. Bij elke —
akte van vestiging van erfpacht zal: —
- naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en —
KoopStartbepalingen worden verwezen en zal deze van toepassing worden verklaard;—
- een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen aan het voor de erfpachter—
bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht worden gehecht dan wel —
anderszins aan de erfpachter worden verstrekt. —

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Inhoud

Artikel 1.1

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 en betaling _____
Vergoedingsbedrag; _____
- Hoofdstuk 8: Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag;
- Hoofdstuk 9: Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter; _____
- Hoofdstuk 10: Regeling rondom executie van de Erfpacht; _____
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen; _____
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen. _____

Definities _____**Artikel 1.2** _____

In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 KoopStartregeling
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 KoopStartbepalingen; _____
- 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. Koper: _____
de partij die als koper optreedt in de Verkoopovereenkomst Registergoed; _____
- i. Koperskorting: _____
het bedrag dat in mindering strekt op de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte-
van de Erfpacht en waarmee de Uitgifteprijs wordt bepaald (ook wel uitgedrukt in een _____
percentage ten opzichte van de Marktwaaarde); _____
- j. Marktwaaarde: _____
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; _____
- k. 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 Omzettingsovereenkomst niet meer bestaat dan wel geen landelijke modellen voor—
taxatierapporten meer beheert en/of geen eisen voor validatie van taxatierapporten meer—
vaststelt, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk werkende _____
instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft; _____
- l. 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 Omzettingsovereenkomst 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; _____
- m. Omzettingsovereenkomst: _____
de overeenkomst op grond waarvan tegen betaling van het Vergoedingsbedrag aan de _____
Erfverpachter het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed alsmede
de Eigendom door de Erfpachter of middels tussenkomst van de Erfpachter door de Koper—
van de Erfverpachter wordt verkregen, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 8 (Omzetting _____
Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) respectievelijk Hoofdstuk 9—
(Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter); _____
- n. 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 gemeentelijke basisadministratie. 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; _____
- o. Project: _____
een verzameling van meerdere nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde en/of opgeleverde nog
niet in gebruik genomen grondgebonden 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 KoopStartwoningen deel uitmaken; deze verzameling kan meerdere _____
woningtypen bevatten; _____
- p. Provincie: _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon provincie die gebruik maakt van de KoopStartregeling—
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 KoopStartbepalingen; _____
- q. Registergoed: _____
- een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden 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; _____
- r. schriftelijk: _____
- per brief, per e-mail of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven— tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen; _____
- s. 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; _____
- t. 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; _____
- u. Uitgifte van de Erfpacht: _____
- 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 van de Erfpacht— 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— Koopovereenkomst 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 KoopStartbepalingen; _____
- x. Vergoedingsbedrag: _____
- het bedrag dat de Erfpachter aan de Erfverpachter is verschuldigd ter zake van omzetting— van de Erfpacht in (volle) eigendom; _____
- y. Verkoopovereenkomst Registergoed: _____
- de koopovereenkomst waarbij de Erfpachter het Registergoed verkoopt aan de Koper, _____ zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter); _____



- z. 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 KoopStartbepalingen een ander moment is _____
bepaald; _____
- aa. 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 _____
KoopStartbepalingen. _____

Toetsing financiële draagkracht Erfpachter bij leeg te verkopen bestaande woning _____
Artikel 1.3 _____

1. Toetsing financiële draagkracht Erfpachter _____
De Erfverpachter is verplicht voorafgaand aan het sluiten van de Koopovereenkomst de _____
financiële draagkracht van de Erfpachter te toetsen of te laten toetsen. De Erfpachter komt
uitsluitend in aanmerking voor de Koperskorting, indien uit deze toetsing blijkt dat de _____
Erfpachter niet de financiële mogelijkheden heeft om het Registergoed te kopen zonder de
Koperskorting. De Erfpachter is gehouden om aan deze toetsing zijn medewerking te _____
verlenen. De Erfverpachter is gerechtigd om van de resultaten kennis te nemen, verplicht
daarnaar te handelen en deze vertrouwelijk te behandelen. _____
2. Uitzonderingen toetsing bij nieuwbouw en koop door huurder _____
De in het vorige lid bedoelde toetsing behoeft niet plaats te vinden indien sprake is van: _____
- een Koopovereenkomst van een in artikel 3.2 bedoeld(e) woning of appartement _____
(nieuwbouw); of _____
- een Koopovereenkomst met een huurder van het Registergoed, die dit Registergoed _____
ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst en de daaraan voorafgaande _____
periode ten minste twee jaren onafgebroken heeft gehuurd. _____
3. Verplichting toetsing financiële draagkracht voor (toekomstige) verkopen; informatieplicht _____
a. De Erfverpachter is met uitzondering van de in lid 2 van dit artikel genoemde gevallen
verplicht om bij (toekomstige) verkopen van woningen waarbij KoopStart wordt _____
aangeboden de financiële draagkracht van de kopers (Erfpachters) te toetsen en de _____
bij KoopStart behorende Koperskorting alleen te verstrekken indien uit de toetsing _____
blijkt dat de kopers niet de financiële mogelijkheden hebben om het Registergoed te _____
kopen zonder de bij KoopStart te verstrekken Koperskorting. _____
- b. Op grond van zijn licentieovereenkomst met Stichting OpMaat is de Erfverpachter _____
gehouden om deze toetsing van de financiële draagkracht te laten uitvoeren op een _____
wijze die door Stichting OpMaat wordt voorgeschreven en waarbij Stichting OpMaat _____
bepaalt op welke wijze wordt vastgesteld of de kopers al dan niet de financiële _____
mogelijkheden hebben om het Registergoed te kopen zonder de bij KoopStart te _____
verstrekken Koperskorting. _____



- c. De Erfverpachter geeft de Erfpachter op diens verzoek inzage in een controlerapport—
waarin de accountant heeft vastgesteld of de Erfverpachter voldaan heeft aan de—
verplichting om bij de woningen die in een bepaald kalenderjaar zijn verkocht met—
KoopStart de financiële draagkracht van de kopers te (laten) toetsen en de—
Koperskorting alleen heeft verstrekt aan kopers die niet de financiële mogelijkheden—
hadden om de betreffende woningen te kopen zonder de bij KoopStart verstrekte—
Koperskorting. De inzage heeft betrekking op een kalenderjaar dat ten hoogste twee—
jaar ligt voorafgaand aan het jaar waarin de Erfpachter het verzoek doet.—

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.—

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 het geval de Erfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van de vermenging van de Erfpacht—
met de Eigendom als bedoeld in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en—
betaling Vergoedingsbedrag), Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter),—
Hoofdstuk 11 (Sanctie vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of de uitoefening van de—
terugkoopgarantie van artikel 5.2 onder d of de biedgarantie van artikel 5.2 onder e, is de—
Erfverpachter verplicht aan de Erfpachter een bedrag te vergoeden dat gelijk is aan de—
Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van het einde van de Erfpacht, vast te stellen met—
in achtneming van Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) verminderd met het Vergoedingsbedrag—
berekend overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom
en betaling Vergoedingsbedrag). 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 eventuele terugkoop, waaronder ook begrepen het—
vaststellen van het Vergoedingsbedrag. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het—
NWWI. _____
Indien ten tijde van de totstandkoming of afwikkeling van de Koopovereenkomst of—
Omzettingsovereenkomst of eventuele terugkoop: _____
- 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 _____
Koopovereenkomst, bij de financiering van de Erfpacht, bij de _____
Omzettingsovereenkomst of bij de Verkoopovereenkomst Registergoed. In het geval—
van de Omzettingsovereenkomst 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 een Waardepeildatum heeft plaatsgevonden;—
 - de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken
is bij de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst
Registergoed. _____
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 NRVT en het NWWI de volgende vereisten: _____
- de taxatie betreft de vaststelling van de Marktwaaarde van het Registergoed zoals—
gedefinieerd in artikel 1.2 onder j; _____
 - 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 KoopStart);
- de aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt bij de taxatie buitenbeschouwing gelaten;
 - het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buitenbeschouwing;
 - bij de Omzettingsovereenkomst en bij de in artikel 9.3 bedoelde hertaxatie hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte van de Erfpacht;
 - 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 van erfpacht - eventueel bij benadering - vermelde perceelsgrootte en na uitmeting geen verrekening heeft plaatsgevonden, wordt in de taxatie bij de Omzettingsovereenkomst 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 ondertekenen van de Koopovereenkomst dan wel de Omzettingsovereenkomst.

5. Bezichtiging

In het geval ten gevolge van de uitvoering van bepalingen uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 de Erfpacht bij bestaande woning

Artikel 3.3

1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij de 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 de 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 omzetting in (volle) eigendom_____

Artikel 3.4_____

1. Staat van het Registergoed_____
- In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij de omzetting van de Erfpacht in (volle) eigendom, zoals bedoeld in artikel 8.2 en in artikel 9.2, 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. _____

Aanwijzing Taxateur bij omzetting Erfpacht in (volle) eigendom_____

Artikel 3.5_____

Voorafgaand aan de in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 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 gezamenlijke rekening van de _____ Erfverpachter en de Erfpachter komen ieder voor de helft, 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. In de in 8.2 lid 4 en lid 6 en artikel 9.2 lid 4, lid 6 en lid 8 genoemde gevallen, waarbij de _____ Omzettingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen Omzettingsovereenkomst in _____ redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. _____

**Geschillenregeling taxatie bij omzetting Erfpacht in (volle) eigendom****Artikel 3.6****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 2, artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na de dag van ontvangst door de Erfpachter van het in artikel 8.2 lid 2 of artikel 9.2 lid 2 bedoelde schriftelijk aanbod tot omzetting, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, of na de in artikel 9.3 lid 2 bedoelde berekening van het gecorrigeerde Vergoedingsbedrag, 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 omzetting 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 een Taxateur die de opdracht heeft uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 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 de 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 Marktwaaarde.

3. Bindendadviesregeling; bindende uitspraak en kosten

De vaststelling van de Marktwaaarde door de drie Taxateurs als bedoeld in lid 2 van dit



artikel is voor beide partijen bindend. _____
Behoudens de in artikel 8.2 lid 4 en lid 6 of artikel 9.2 lid 4, lid 6 en lid 8 genoemde _____
gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, _____
komen de kosten van de taxatie voor gezamenlijke rekening van de Erfverpachter en de _____
Erfpachter ieder voor de helft. _____

HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT _____

Marktwaarde 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 _____
Marktwaarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) _____
vastgesteld. De Erfverpachter verstrekt een Taxateur opdracht om de Marktwaarde 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 Marktwaarde minus Koperskorting _____
De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaarde van het Registergoed _____
verminderd met de Koperskorting. Het percentage van de Koperskorting wordt vastgelegd _____
in de Koopovereenkomst en in de akte van vestiging van 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 erfpachtcanon _____
(ook wel te noemen: "koopsom") en een aanneemsom beide inclusief _____
omzetbelasting/overdrachtsbelasting. _____
In deze Uitgifteprijs zal het eventuele renteverlies (vergoeding(srente), (bouw)rente en/of _____
hypotheekrente) niet zijn begrepen. _____
Bij de vaststelling van de Marktwaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen _____
rekening gehouden met het eventuele bedrag van meer- en/of minderwerk. Meerwerk zal _____
bij de Omzettingsovereenkomst 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 erfpachtcanon maakt onderdeel uit _____
van de Uitgifteprijs. _____

Aandeel Erfpachter en Erfverpachter in 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 Marktwaarde 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%)._____
- 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, moet 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 Provincie of een Gemeente is, is het waardeontwikkelingspercentage van de Erfverpachter 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 éénhonderdentien procent (110%) van de Uitgifteprijs._____
- De hiervoor bedoelde beperking tot vestiging van hypotheekrechten is met name bedoeld om te voorkomen dat het aangaan van een toekomstige Omzettingsovereenkomst danwel een toekomstige verkoop van het Registergoed door de Erfpachter wordt bemoeilijkt wegens het bestaan van te hoge hypothecaire financieringen, waardoor de Erfpachter geheel of gedeeltelijk niet zou kunnen voldoen aan zijn aflossingsverplichting jegens de Hypotheekhouder en de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter._____

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 op welke grond dan ook 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 de Eigendom te aanvaarden. Deze toestemming is niet benodigd in het geval—
sprake is van de levering van het Registergoed (Erfpacht en Eigendom) als bedoeld in —
Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter). —
- Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de
onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4. —
- c. Gedwongen onderhandse verkoop en Omzettingsovereenkomst executiekoper —
Indien de Hypotheekhouder de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin
van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wenst te verkopen, zal de Erfverpachter
op verzoek van de Hypotheekhouder bereid en gerechtigd zijn om zijn medewerking te —
verlenen aan een gelijktijdige verkoop van de Eigendom aan de executiekoper zoveel —
mogelijk overeenkomstig hetgeen is bepaald in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle)-
eigendom en betaling Vergoedingsbedrag). —
- d. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek —
De Erfverpachter is, behoudens in het geval uitvoering wordt gegeven aan het hiervoor —
onder c van dit artikel bepaalde, 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 een koopprijs die als volgt wordt berekend: —
- een bedrag van vijftientachtig procent (85%) van de Marktwaaarde van het —
Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de —
Erfverpachter (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals —
vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels); —
 - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de —
artikelen 8.1, 3.5 en 3.6 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van —
het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 4 de Marktwaaarde —
T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde —
als omschreven in het vorige gedachtestreepje, —
- 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; —
 - voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de —
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie). —
- Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een —
geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor —
genoemde percentage van vijftientachtig procent (85%) worden vervangen door tachtig —
procent (80%). —
- e. 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 een —
koopprijs die als volgt wordt berekend: —



- een bedrag van tachtig procent (80%) van de Marktwaaarde van het Registergoed—
geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Erfverpachter—
(Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld—
overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);—
 - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de—
artikelen 8.1, 3.5 en 3.6 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van—
het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 4 de Marktwaaarde—
T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde—
als omschreven in het vorige gedachtestreepje;—
 - 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;—
 - voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de—
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoeten Nationale Hypotheek Garantie).—
Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een—
geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor—
genoemde percentage van tachtig procent (80%) worden vervangen door vijfenzeventig—
procent (75%).—
- f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding—
De hiervoor onder a tot en met e 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 KoopStartbepalingen;—
 - zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de—
betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter te versturen.—
- De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Erfverpachter de—
onder a tot en met e 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 KoopStartbepalingen**—
Toepasselijkheid Erfpacht- en KoopStartbepalingen—
*Op de erfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te—
noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht—
(aankomsttitel) de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen)—
van toepassing.*—
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 als bedoeld in de Bepalingen te versturen. _____

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter en Erfverpachter _____

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

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

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

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 KoopStartbepalingen; _____
- 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 KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen 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 _____
Uitsluitend de Erfpachter is aansprakelijk en draagplichtig voor de ter zake van het _____
appartementrecht 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. _____

Gedoogplichten _____

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 EN _____ BETALING VERGOEDINGSBEDRAG _____

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 overdracht Erfpacht _____

Artikel 7.2 _____

1. Toestemming overdracht Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag _____
De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet- _____
bevoegd de Erfpacht: _____
- over te dragen (overdracht); _____



- toe te delen (verdeling);
 - te bezwaren met een recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning, zowel in juridische als in economische zin.
2. Verlening toestemming opschortende voorwaarde betaling Vergoedingsbedrag
De Erfverpachter zal de in het vorige lid bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende voorwaarde dat de Erfpachter het Vergoedingsbedrag betaalt aan de Erfverpachter, waardoor de Erfpachter in staat wordt gesteld om het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed op zijn rechtsopvolger te doen overgaan. Het Vergoedingsbedrag wordt berekend en voldaan met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter). In Hoofdstuk 9 is onder meer bepaald dat in het kader van de betaling van het Vergoedingsbedrag niet alleen het volledige waardebelang, maar ook de Eigendom met tussenkomst van de Erfpachter door de Koper wordt verkregen van de Erfverpachter. Indien in een voorkomend geval de Eigendom niet krachtens Hoofdstuk 9 aan de Koper is geleverd, maar het Vergoedingsbedrag wel aan de Erfverpachter is voldaan, heeft de rechtsopvolger van de Erfpachter het recht om van de Erfverpachter te verlangen dat de Eigendom om niet (zonder tegenprestatie) aan hem wordt geleverd.
3. Situaties verlening toestemming zonder verplichting tot betaling Vergoedingsbedrag
In afwijking van het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde zal de Erfverpachter de Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen, zonder dat bij die rechtshandeling het Vergoedingsbedrag is verschuldigd, tot:
- a. de overdracht of verdeling van de Erfpacht aan een (Mede-)erfpachter of aan de Partner van de Erfpachter;
 - b. de vestiging van een recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning krachtens erfrecht op de Erfpacht ten behoeve van een (Mede-)erfpachter of de Partner van de Erfpachter.
- De in de vorige zin bedoelde verkrijger van de Erfpacht is uitdrukkelijk gebonden aan de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de in artikel 6.1 lid 2 beschreven zelfbewoningsplicht.

Verplichting betaling Vergoedingsbedrag in geval overlijden, uitzondering en uitstel
Artikel 7.3

1. Verplichting betaling Vergoedingsbedrag: situatie overlijden
In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht om aan de Erfverpachter het Vergoedingsbedrag te betalen of zoveel eerder als het Vergoedingsbedrag krachtens de overige Erfpacht- en KoopStartbepalingen is verschuldigd. Het Vergoedingsbedrag wordt bepaald overeenkomstig hetgeen in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) is bepaald. De Erfverpachter is verplicht om gelijktijdig met de betaling van het Vergoedingsbedrag de Eigendom aan de Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Eigendom te aanvaarden, zulks met inachtneming van het in artikel 5.2 onder b bepaalde.
2. Uitzondering betaling Vergoedingsbedrag
Het in het vorige lid van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht door of binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de



(Mede-)erfpachter of de Partner en de zelfbewoningsplicht van artikel 6.1 lid 2 wordt nageleefd.

3. Uitstel betaling Vergoedingsbedrag in geval vruchtgebruik/recht van gebruik en bewoning
In het geval artikel 7.2 lid 3 onder b van toepassing is, zijn de rechtverkrijgenden verplicht om het Vergoedingsbedrag te betalen binnen twee jaren nadat het recht van vruchtgebruik of het recht van gebruik en bewoning ten behoeve van de (Mede-)erfpachter en/of de Partner is geëindigd of zoveel eerder als het Vergoedingsbedrag krachtens de overige Erfpacht- en KoopStartbepalingen is verschuldigd.
4. Uitstel betaling Vergoedingsbedrag in geval tijdig kennisgeving voornemen tot verkoop
Indien de rechtverkrijgenden binnen een jaar na het ontstaan van de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter het voornemen tot verkoop van het Registergoed als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 hebben kenbaar gemaakt en daaraan uitvoering hebben gegeven, wordt de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van twee jaren vervangen door drie jaren gerekend vanaf het ontstaan van de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag.
Indien de rechtverkrijgenden niet binnen de genoemde termijn van drie jaren zijn geslaagd het Registergoed te verkopen, zal de Erfverpachter deze termijn met een redelijke duur verlengen, mits de rechtverkrijgenden voor afloop van deze termijn de Erfverpachter daartoe schriftelijk hebben verzocht en de Erfpacht naar het oordeel van Erfverpachter genoegzaam heeft aangetoond zich voldoende te hebben ingespannen om het Registergoed op professionele wijze te verkopen.

Bepaling Vergoedingsbedrag opvolgende vervreemdingen

Artikel 7.4

1. Bepaling Vergoedingsbedrag na tussentijdse vervreemding(en)
In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 3 of artikel 7.3 lid 2 door een (Mede-)erfpachter of een Partner wordt verkregen, zal het Vergoedingsbedrag - ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen - in het kader van het sluiten van een latere Omzettingsovereenkomst overeenkomstig de regeling van het betreffende Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) respectievelijk Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter) worden bepaald. Dit betekent dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1). Bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag wordt er derhalve van uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag.
Het in de vorige zinnen bepaalde is van overeenkomstige toepassing in het kader van de in artikel 2.3 en artikel 5.2 onder d of e te maken berekeningen.
2. Overeenkomstige toepassing KoopStartprijsvorming 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 (Mede-)erfpachter of Partner is verschuldigd aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal worden bepaald overeenkomstig de in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) beschreven KoopStartprijsformule.



Dat wil zeggen dat de tegenprestatie zal zijn gebaseerd op basis van de Marktwaaarde van het Registergoed geldend ten tijde van het sluiten van de overeenkomst tot verkrijging van de Erfpacht door de (Mede-)erfpachter of Partner verminderd met het Vergoedingsbedrag, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1).
Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de Erfverpachter.

HOOFDSTUK 8: OMZETTING ERFPACHT IN (VOLLE) EIGENDOM EN BETALING VERGOEDINGSBEDRAG

Omzettingsovereenkomst; berekening Vergoedingsbedrag

Artikel 8.1

1. Omzettingsovereenkomst; verkrijging volledig belang en Eigendom

Na verloop van een periode van drie jaar na de Uitgifte van de Erfpacht is de Erfpachter op grond van een te sluiten Omzettingsovereenkomst gerechtigd om het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed te verkrijgen als gevolg van de in de volgende zin bedoelde verkrijging van de Eigendom door de Erfpachter, waartegenover de Erfpachter verplicht is om aan de Erfverpachter het Vergoedingsbedrag te voldoen, zulks met inachtneming van het in dit hoofdstuk bepaalde. In het kader van de Omzettingsovereenkomst is de Erfverpachter verplicht om de Eigendom aan de Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Eigendom te aanvaarden. Als gevolg van de verkrijging van de Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging teniet en wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed.

2. Verbod omzetting periode drie jaar; derdenbeding ten behoeve van de gemeente

De Erfpachter is niet eerder gerechtigd dan na verloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode van drie jaar de Eigendom te verkrijgen, hierna ook te noemen: het Omzettingsverbod.

Het Omzettingsverbod vindt haar grondslag in het feit dat KoopStart voorziet in de verkrijging van een betaalbare woning door de daarvoor bestemde doelgroep zoals ook hiervoor in de Inleiding onder punt 6. is vermeld. Het Omzettingsverbod bindt niet alleen Erfverpachter en Erfpachter, maar aan het Omzettingsverbod kan ook de gemeente waarin het Registergoed is gelegen, hierna te noemen: de Gemeente, bij wege van onherroepelijk derdenbeding (als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek) rechten ontlenen.

De Gemeente ontleent aan het onherroepelijk derdenbeding:

- het recht dat zonder haar voorafgaande schriftelijke toestemming binnen gemelde periode van drie jaar niet kan worden overgegaan tot levering door de Erfverpachter en verkrijging door de Erfpachter van de Eigendom;
- het recht tot naleving van het Omzettingsverbod door zowel de Erfverpachter als de Erfpachter;
- het recht om wegens niet-nakoming van het Omzettingsverbod tot inning van een door de Erfverpachter jegens de Gemeente te verbeuren en terstond opeisbare boete, waarvan het bedrag gelijk zal zijn aan de Koperskorting, zulks onverminderd het recht



van de Gemeente op vergoeding van eventuele schade, rente en kosten. _____

3. Verschuldigdheid Vergoedingsbedrag door Erfpachter aan de Erfverpachter _____
Het Vergoedingsbedrag bestaat uit het bedrag dat de Erfpachter aan de Erfverpachter is _____
verschuldigd en dat is opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de _____
Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, waarbij geldt dat het _____
waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed geen onderdeel _____
uitmaakt van bedoelde waardeontwikkeling. _____
4. Berekening Vergoedingsbedrag; KoopStartprijsformule _____
Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende KoopStartprijsformule: _____
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$

Door middel van de KoopStartprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt: _____
K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1; _____
T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter _____
tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 _____
(Waardepeildatum), die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2-
lid 2; _____
S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed te bepalen _____
volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaaarden die worden vermeld in het _____
taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; _____
T1: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de _____
Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 4.1; _____
Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de stijging of daling van de _____
Marktwaaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4. _____

Procedure omzetting Erfpacht in (volle) eigendom _____

Artikel 8.2 _____

1. Kennisgeving voornemen tot aangaan Omzettingsovereenkomst _____
In het geval de Erfpachter voornemens is om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, _____
dient hij de Erfverpachter van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen en te _____
verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst. _____
Indien de Erfpachter bij aangetekende brief de Erfverpachter op de hoogte heeft gesteld _____
van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van _____
ontvangst van de mededeling van het voornemen de eerste werkdag na de verzending van
de aangetekende brief. _____
Indien de Erfpachter de Erfpacht niet bij aangetekende brief op de hoogte heeft gesteld _____
van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van _____
ontvangst van de mededeling van het voornemen 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. _____
De Erfverpachter neemt de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om de _____
Omzettingsovereenkomst aan te gaan, niet eerder in behandeling dan twee jaar en zes _____
maanden na de Uitgifte van de Erfpacht. _____
2. Taxatierapport, aanbod omzetting en Vergoedingsbedrag _____
De Erfverpachter zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel _____
bedoelde schriftelijke kennisgeving: _____



- mede namens de Erfpachter de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht—
verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in—
Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- aan de Erfpachter een schriftelijk aanbod tot omzetting toesturen inclusief het—
taxatierapport en de volgens artikel 8.1 opgestelde berekening van het—
Vergoedingsbedrag.

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 .

3. Opstelling en ondertekening Omzettingsovereenkomst

De Erfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het in lid 2 van dit artikel bedoelde
aanbod tot omzetting aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij het aanbod—
aanvaardt.

Indien de Erfpachter schriftelijk het aanbod tot omzetting 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 3.6, zal de Erfverpachter binnen één week de—
Omzettingsovereenkomst toesturen aan de Erfpachter.

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

4. Intrekking Erfpachter van voornemen van Omzettingsovereenkomst

In het geval de Erfpachter:

- na het schriftelijk aanbod tot omzetting 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 3.6 beschreven geschillenregeling; of
- na ontvangst van de Omzettingsovereenkomst 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 verklaring tot het aangaan van de—
Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter:

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6—
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)—
Omzettingsovereenkomst 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 verklaring tot het aangaan van de—
Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.



- In het geval de Erfpachter het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot omzetting niet—
aanvaardt of geacht wordt zijn verklaring tot het aangaan van de _____
Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken, is de Erfpachter verplicht om alle kosten—
die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen omzetting in redelijkheid heeft—
gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. _____
In het in artikel 7.3 lid 1 genoemde geval zijn de voorgaande zinnen van dit lid niet van—
toepassing en blijft de Erfpachter verplicht tot het aangaan van de _____
Omzettingsovereenkomst. _____
5. Verlenging termijnen Erfpachter _____
De Erfpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 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. _____
6. Financieringsvoorbehoud Erfpachter en voorbehoud toestemming Hypotheekhouder _____
De Omzettingsovereenkomst kan door Erfpachter – en voor wat betreft de sub b. _____
genoemde grond tevens door de Erfverpachter- worden ontbonden indien uiterlijk zes—
weken (of een tussen partijen overeengekomen andere termijn) na ondertekening van de—
Omzettingsovereenkomst: _____
- a. de Erfpachter voor de financiering van het Vergoedingsbedrag te vermeerderen met—
ten hoogste tien procent (10%) van het Vergoedingsbedrag geen hypothecaire _____
geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft—
verkregen; _____
- b. de in artikel 5.2 onder b vereiste toestemming van de Hypotheekhouder niet is _____
verkregen. _____
7. Levering Eigendom _____
De levering van de Eigendom door de Erfverpachter aan de Erfpachter vindt plaats binnen—
zes maanden na ontvangst van de in artikel 8.2 lid 1 bedoelde kennisgeving van het—
voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, doch niet eerder dan een maand
na de datum van ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter getekende—
Omzettingsovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De—
Erfpachter dient het Vergoedingsbedrag 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 levering van de Eigendom. _____
8. Uitstel tijdstip levering ten gevolge van geschillenregeling _____
Indien de termijn van levering van de Eigendom wordt overschreden in verband met de in—
artikel 3.6 omschreven geschillenregeling vindt de betreffende levering plaats binnen een—
periode van twee maanden nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies—
is gedaan. _____
9. Leveringsbepalingen _____
Op de levering van de Eigendom zijn de volgende bepalingen van toepassing: _____
- a. Notariskeuze _____
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfpachter
aan te wijzen notaris. _____
- b. Juridische staat _____



De Eigendom moet door de Erfverpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of—
beslag en de Erfverpachter zal instaan voor zijn bevoegdheid tot levering van de —
Eigendom. —

c. Feitelijke staat; vrijwaring —

De aflevering geschiedt in de staat waarin het Registergoed zich ten tijde van de —
levering bevindt en in gebruik bij de Erfpachter en met inachtneming van het in de —
volgende zinnen bepaalde. —

De Erfpachter heeft bij de Uitgifte van de Erfpacht het Registergoed aanvaard in de —
staat waarin dit Registergoed zich toen bevond en heeft vanaf dat moment het —
uitsluitend gebruik en genot gehad als ware hij eigenaar van het Registergoed. In dat—
verband verstrekt de Erfverpachter de Erfpachter geen enkele garantie hoe ook —
genaamd ten aanzien van de staat of anderszins van het Registergoed. De Erfpachter—
vrijwaart de Erfverpachter terzake. —

d. Kosten en belastingen —

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van—
de Eigendom komen ten laste van de Erfpachter. —

HOOFDSTUK 9: VERKOOP VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER —

Verkoop van het Registergoed, Omzettingsovereenkomst en verschuldigdheid —

Vergoedingsbedrag —

Artikel 9.1 —

1. Recht van de Erfpachter tot verkoop van het Registergoed —

De Erfpachter is gerechtigd om het Registergoed, bestaande uit de Erfpacht en de —
Eigendom, te verkopen (Verkoopovereenkomst Registergoed) aan een Koper, zulks met —
inachtneming van het in artikel 7.2 leden 1 en 2 en in dit hoofdstuk bepaalde. Als gevolg —
van de verkrijging van de Eigendom en de Erfpacht door de Koper gaat de Erfpacht door —
vermenging teniet en wordt de Koper volledig gerechtigd tot het Registergoed. —

In verband met deze verkoop door de Erfpachter, verbinden de Erfverpachter en de —
Erfpachter zich een Omzettingsovereenkomst te sluiten op grond waarvan de Erfpachter —
tegen betaling van het Vergoedingsbedrag in staat wordt gesteld om het volledige belang —
bij de waardeontwikkeling van het Registergoed te doen overgaan op de Koper en de —
Eigendom met tussenkomst van de Erfpachter door de Koper wordt verkregen van de —
Erfverpachter. —

2. Verschuldigdheid Vergoedingsbedrag door Erfpachter aan de Erfverpachter —

Het Vergoedingsbedrag bestaat uit het bedrag dat de Erfpachter aan de Erfverpachter is —
verschuldigd en dat is opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de —
Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, waarbij geldt dat het —
waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed geen onderdeel —
uitmaakt van bedoelde waardeontwikkeling. —

3. Indicatieve Vergoedingsbedrag op basis van Marktwaaarde; KoopStartprijsformule —

Om een indicatie te verstrekken aan de Erfpachter en de Erfverpachter van de hoogte van —
het Vergoedingsbedrag, zal daarvan een berekening worden gemaakt aan de hand van de —
Marktwaaarde van het Registergoed (T2). —

Het indicatieve Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende —

KoopStartprijsformule: —



Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

Door middel van de KoopStartprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1;

T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 (Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.2 lid 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 marktwaaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.2 lid 2;

T1: de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Erfpacht volgens artikel 4.1;

Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.

4. Berekening Vergoedingsbedrag op basis van verkoopopbrengst

Het Vergoedingsbedrag zal, behoudens het volgende lid van dit artikel, zijn gebaseerd op de door de Erfpachter te realiseren verkoopopbrengst van het Registergoed (V).

Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende KoopStartprijsformule:

Vergoedingsbedrag = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.

Door middel van de KoopStartprijsformule worden dezelfde waarden als in lid 3 van dit artikel uitgedrukt, met dien verstande dat wordt verstaan onder:

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed, waarbij geldt dat kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en de levering niet in mindering worden gebracht, ongeacht of sprake is van een "kosten koper-transactie" of een "vrij op naam-transactie".

5. Correctie berekening Vergoedingsbedrag op basis van hertaxatie Marktwaaarde

In het geval een hertaxatie heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 9.3 en de gehertaxeerde waarde afwijkt van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V), komt in de berekening van het Vergoedingsbedrag de gehertaxeerde Marktwaaarde van het Registergoed (T2) in de plaats van de verkoopopbrengst van het Registergoed.

Het gecorrigeerde Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende KoopStartprijsformule:

Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

Door middel van de KoopStartprijsformule worden dezelfde waarden als in lid 3 van dit artikel uitgedrukt, met dien verstande dat wordt verstaan onder:

T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.3 lid 1;

S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed als bedoeld in artikel 9.3 lid 1 (Waardepeildatum), te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaaarden die worden vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.3 lid 1.

Procedure verkoop Registergoed

**Artikel 9.2****1. Kennisgeving voornemen tot verkoop Registergoed**

In het geval de Erfpachter voornemens is om het Registergoed te verkopen, dient hij de Erfverpachter van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst.

Indien de Erfpachter bij aangetekende brief de Erfverpachter op de hoogte heeft gesteld van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van ontvangst van de mededeling van het voornemen de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief.

Indien de Erfpachter de Erfpacht niet bij aangetekende brief op de hoogte heeft gesteld van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van ontvangst van de mededeling van het voornemen 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. Taxatierapport, aanbod omzetting en indicatief Vergoedingsbedrag

De Erfverpachter zal binnen zes weken na de datum van verzending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde schriftelijke kennisgeving:

- mede namens de Erfpachter de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- aan de Erfpachter een schriftelijk aanbod tot omzetting toesturen inclusief het taxatierapport en de volgens artikel 9.1 lid 3 opgestelde berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag en van het waarde-effect van de verbeteringen zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 3.

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.

3. Opstelling en ondertekening Omzettingsovereenkomst

De Erfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot omzetting aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij het aanbod aanvaardt.

Indien de Erfpachter schriftelijk het aanbod tot omzetting 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 3.6, zal de Erfverpachter binnen één week de Omzettingsovereenkomst toesturen aan de Erfpachter.

In deze Omzettingsovereenkomst wordt onder meer vermeld:

- de Marktwaaarde (T2) als indicatie van de door de Erfpachter te realiseren verkoopopbrengst waarop het Vergoedingsbedrag zal worden gebaseerd;
- het indicatieve Vergoedingsbedrag dat is berekend volgens artikel 9.1 lid 3;
- het waarde-effect van de verbeteringen zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 3;
- het gegeven dat het uiteindelijke Vergoedingsbedrag wordt vastgesteld met inachtneming van het in lid 10 van dit artikel bepaalde.

Ieder van de partijen is verplicht de Omzettingsovereenkomst te ondertekenen binnen één



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

4. Intrekking Erfpachter van voornemen van Omzettingsovereenkomst—

In het geval de Erfpachter:—

- na het schriftelijk aanbod tot omzetting 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 3.6 beschreven geschillenregeling; of—

- na ontvangst van de Omzettingsovereenkomst 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 verklaring tot het aangaan van de—

Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.—

In het geval de Erfpachter:—

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6—
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)
Omzettingsovereenkomst 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 verklaring tot het aangaan van de—
Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.—

In het geval de Erfpachter het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot omzetting niet—
aanvaardt of geacht wordt zijn verklaring tot het aangaan van de—

Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken, is de Erfpachter verplicht om alle kosten—
die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen omzetting in redelijkheid heeft—
gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.—

5. Verlenging termijnen Erfpachter—

De Erfpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 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.—

6. Opschortende voorwaarde Omzettingsovereenkomst—

De Omzettingsovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde—
van de onvoorwaardelijke totstandkoming van de Verkoopovereenkomst Registergoed—
tussen de Erfpachter en de Koper en daarop volgende levering van het Registergoed (de—
Erfpacht en de Eigendom) aan de Koper uiterlijk twaalf maanden na de ondertekening van—
de Omzettingsovereenkomst of een tussen de Erfverpachter en de Erfpachter in onderling—
overleg vast te stellen andere termijn.—

7. Onbevoegdheid Erfpachter tot verkoop Registergoed—

De Erfpachter is niet bevoegd om over te gaan tot verkoop van het Registergoed zolang de



- Omzettingsovereenkomst niet door de Erfverpachter en de Erfpachter is ondertekend. _____
8. Afzien verkoop na ondertekening Omzettingsovereenkomst _____
De Erfpachter is bevoegd om vóór het verstrijken van de in lid 6 van dit artikel bedoelde—
termijn af te zien van de verkoop van het Registergoed en af te zien van de _____
totstandkoming van de Omzettingsovereenkomst. _____
9. Verlenging termijn Omzettingsovereenkomst _____
Indien de in lid 6 van dit artikel bedoelde termijn dreigt te verstrijken kunnen de _____
Erfpachter en de Erfverpachter overeenkomen dat met instandhouding van de _____
Omzettingsovereenkomst de termijn van de opschortende voorwaarde wordt verlengd met—
een periode van twaalf maanden of een tussen de Erfverpachter en de Erfpachter in _____
onderling overleg vast te stellen andere termijn. _____
10. Overlegging Verkoopovereenkomst Registergoed aan Erfverpachter; berekening _____
Vergoedingsbedrag _____
De Erfpachter is verplicht om binnen twee weken na ondertekening van de _____
Verkoopovereenkomst Registergoed een exemplaar daarvan aan de Erfverpachter te _____
verstrekken. De Erfverpachter zal aan de hand van de in de Verkoopovereenkomst _____
Registergoed genoemde verkoopopbrengst van het Registergoed (V) het _____
Vergoedingsbedrag vaststellen op basis van artikel 9.1 lid 4. De Erfverpachter zal de _____
hoogte van het uiteindelijke Vergoedingsbedrag binnen twee weken na ontvangst van de—
Verkoopovereenkomst schriftelijk aan de Erfpachter bevestigen. _____
Het in de vorige zinnen bepaalde laat onverlet de mogelijkheid dat het Vergoedingsbedrag—
op basis van artikel 9.3 gecorrigeerd wordt vastgesteld. _____
11. Levering Registergoed, Eigendom en Erfpacht _____
De levering van de Eigendom door de Erfverpachter vindt plaats op dezelfde dag als _____
waarop de Erfpachter zal overgaan tot levering van het Registergoed of de Erfpacht aan de
Koper. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen dat in de Verkoopovereenkomst Registergoed—
wordt vastgelegd dat deze leveringen in één akte (A-B-C-levering) zullen plaatsvinden. In—
deze akte zullen als partijen optreden de Erfverpachter, de Erfpachter en de Koper. De _____
leveringen zullen in deze akte bij voorkeur zodanig worden uitgevoerd dat de Eigendom—
rechtstreeks wordt geleverd door de Erfverpachter aan de Koper en de Erfpacht wordt—
geleverd door de Erfpachter aan de Koper, zulks met instandhouding van de onderscheiden
rechtsverhoudingen die bestaan tussen de Erfverpachter en de Erfpachter uit hoofde van—
de Omzettingsovereenkomst en tussen de Erfpachter en de Koper uit hoofde van de _____
Verkoopovereenkomst Registergoed. _____
Het Vergoedingsbedrag dient de Erfpachter (rechtstreeks of via de Koper) 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 levering van het Registergoed (de—
Eigendom en de Erfpacht). _____
12. Leveringsbepalingen _____
Op de levering van de Eigendom zijn de volgende bepalingen van toepassing: _____
- a. Notariskeuze _____
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfpachter
of de Koper aan te wijzen notaris. _____
- b. Juridische staat _____



De Eigendom moet door de Erfverpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of—
beslag en de Erfverpachter zal instaan voor zijn bevoegdheid tot levering van de —
Eigendom. —

c. Feitelijke staat; vrijwaring —

De aflevering geschiedt in de staat waarin het Registergoed zich ten tijde van de —
levering bevindt met inachtneming van het in de volgende zinnen bepaalde. —
De Erfpachter heeft bij de Uitgifte van de Erfpacht het Registergoed aanvaard in de —
staat waarin dit Registergoed zich toen bevond en heeft vanaf dat moment het —
uitsluitend gebruik en genot gehad als ware hij eigenaar van het Registergoed. In dat —
verband verstrekt de Erfverpachter de Erfpachter geen enkele garantie hoe ook —
genaamd ten aanzien van de staat of anderszins van het Registergoed. De Erfpachter —
vrijwaart de Erfverpachter terzake. —

d. Kosten en belastingen —

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van —
de Eigendom komen ten laste van de Erfpachter en/of de Koper. De Erfpachter —
verplicht zich om de kosten met betrekking tot de Omzettingsovereenkomst en de —
daarmee verbandhoudende taxatiekosten niet bij de Koper in rekening te (doen) —
brengen. —

Hertaxatie Registergoed —

Artikel 9.3 —

1. Hertaxatie na sluiten Verkoopovereenkomst Registergoed —

Indien de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) afwijkt van de indicatieve —
Marktwaarde (T2) en voor deze afwijking naar het oordeel van de Erfverpachter geen —
redelijke verklaring kan worden gegeven, heeft Erfverpachter het recht te verlangen dat —
voor de bepaling van het Vergoedingsbedrag tot hertaxatie van het Registergoed wordt —
overgegaan. Erfverpachter dient binnen vier weken na ontvangst door Erfverpachter van —
de in artikel 9.2 lid 10 bedoelde Verkoopovereenkomst Registergoed schriftelijk aan —
Erfpachter mede te delen gebruik te maken van zijn recht om de Marktwaarde van het —
Registergoed per de datum van ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed —
(Waardepeildatum) door middel van een hertaxatie te doen vaststellen en aan de volgens —
artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht te verstrekken voor het taxeren van het —
Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels). —

2. Uitslag gehertaxeerde Marktwaarde en berekening gecorrigeerde Vergoedingsbedrag —

Indien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde taxatie blijkt dat de gehertaxeerde —
Marktwaarde (T2) afwijkt van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) die is —
genoemd in de Verkoopovereenkomst, zal de gehertaxeerde Marktwaarde voor de —
Erfverpachter en de Erfpachter gelden voor de berekening van het gecorrigeerde en —
daardoor definitieve Vergoedingsbedrag als bedoeld in artikel 9.1 lid 5. Indien vervolgens —
geen van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, is —
de berekening van het definitieve Vergoedingsbedrag bindend. Indien een van de partijen —
een beroep doet op de geschillenregeling, wordt de berekening van het Vergoedingsbedrag —
gecorrigeerd op basis van de uitkomst van de geschillenregeling. —

3. Doorgang levering Registergoed tijdens proces hertaxatie; verrekening en depot —

Indien ten tijde van de in de Verkoopovereenkomst Registergoed genoemde datum van —



levering van het Registergoed (Eigendom en Erfpacht) de Marktwaaarde op basis van hertaxatie als bedoeld in dit artikel nog niet is vastgesteld, zullen de Erfverpachter en de Erfpachter desondanks gehouden zijn tot nakoming van de Omzettingsovereenkomst, zal de Erfpachter gehouden zijn tot nakoming van de Verkoopovereenkomst Registergoed en zal voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de akte van levering als bedoeld in artikel 9.2 lid 11 voornog worden uitgegaan van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) die in de Verkoopovereenkomst Registergoed is vermeld. Indien op basis van de hertaxatie blijkt dat het Vergoedingsbedrag moet worden aangepast, zijn de Erfverpachter respectievelijk de Erfpachter verplicht, om binnen vier weken nadat de gehertaxeerde Marktwaaarde is vastgesteld, over te gaan tot restitutie van het teveel ontvangene respectievelijk tot vergoeding van het te weinig betaalde gedeelte van het Vergoedingsbedrag. De Erfverpachter is bevoegd van de Erfpachter te verlangen dat een bedrag ter grootte van maximaal vijf procent (5%) van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) op de kwaliteitsrekening van de notaris, die met de levering van het Registergoed is belast, in depot wordt gehouden dan wel daarvoor een vervangende bankgarantie wordt gesteld.

HOOFDSTUK 10: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT

Regeling bij en na executie

Artikel 10.1

- Niet-toepasselijkheid van toestemmingsvereiste

De vereiste toestemming van de Erfverpachter voor de overdracht van de Erfpacht als bedoeld in artikel 7.2 leden 1 en 2 is niet vereist in het geval 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.
- Derdenwerking Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Na verkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel ("executieverkoop") aan een ander dan de Erfverpachter blijven de Erfpacht- en KoopStartbepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop ("de executiekoper") en op alle rechtsopvolgers van de executiekoper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde. Deze bepaling is van toepassing ongeacht het aantal malen dat de Erfpacht krachtens executieverkoop wordt verkocht.
- Bepaling Vergoedingsbedrag en dergelijke

In het geval sprake is van een verkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de (oorspronkelijke) Erfpachter niet verplicht het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter te voldoen. De verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter gaat alsdan over op de executiekoper. Het Vergoedingsbedrag is door de executiekoper verschuldigd wanneer hij op grond van Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag, Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) of Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter) daartoe verplicht is. Het Vergoedingsbedrag zal worden bepaald overeenkomstig de regeling van het betreffende Hoofdstuk 8 respectievelijk Hoofdstuk 9 en met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde. Bij de bepaling van de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal uitdrukkelijk worden uitgegaan van de



(oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1). Dit betekent dat bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de door de executiekoper betaalde koopprijs en de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van zijn verkrijging van de Erfpacht.

Het in de vorige zinnen en het volgende lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing in het kader van de in artikel 2.3 en artikel 5.2 onder d of e te maken berekeningen.

4. Correctie in verband met eis vijftig procent waardeontwikkeling

In aanvulling op het in het vorige lid bepaalde staat de Erfverpachter er voor in dat de executiekoper een belang heeft bij de waardeontwikkeling van het Registergoed van ten minste vijftig procent (50%), mits de executiekoper een natuurlijk persoon is en deze executiekoper voldoet aan het bepaalde in artikel 6.1 lid 2. In het geval niet aan de in de vorige zin bedoelde eis van vijftig procent (50%) wordt voldaan zal het Vergoedingsbedrag worden gecorrigeerd. Uitsluitend om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan de eis dat de executiekoper een belang heeft van ten minste vijftig procent (50%) bij de waardeontwikkeling en om te bepalen welke correctie van het Vergoedingsbedrag eventueel dient plaats te vinden, wordt een correctieberekening gemaakt waarin het Vergoedingsbedrag wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 8.1 of artikel 9.1, maar waarin als T1 wordt gebruikt de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de executie en als K het verschil tussen de laatst bedoelde Marktwaaarde van het Registergoed (T1) en de door de executiekoper betaalde koopprijs. Deze correctieberekening zal worden uitgevoerd ter gelegenheid van de bepaling van het door de executiekoper aan de Erfverpachter verschuldigde Vergoedingsbedrag als bedoeld in het vorige lid van dit artikel. Teneinde in de toekomst bij de vaststelling van het door de executiekoper verschuldigde Vergoedingsbedrag te kunnen bepalen of wordt voldaan aan het hiervoor bedoelde minimale belang bij de waardeontwikkeling en of de hiervoor bedoelde correctie moet worden toegepast, is de executiekoper verplicht om aan een Taxateur de opdracht te verstrekken om de Marktwaaarde van het Registergoed met als Waardepeildatum de datum van de executieverkoop vast te stellen, waarbij het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) in acht moet worden genomen. De executiekoper is verder verplicht om het daarop betrekking hebbende taxatierapport binnen drie maanden nadat de executieverkoop heeft plaatsgevonden bij aangetekende brief aan de Erfverpachter ter beschikking te stellen. De kosten van taxatie komen voor rekening van de executiekoper. De geschillenregeling van artikel 3.6 is van overeenkomstige toepassing. In het geval de executiekoper geen taxatieopdracht heeft gegeven en binnen genoemde termijn van drie maanden het taxatierapport niet aan de Erfverpachter ter beschikking heeft gesteld, kan de executiekoper geen rechten meer ontlenen aan de in dit lid geregelde correctieregeling.

5. Uitbreiding begrip executiekoper

In het geval de Erfpacht onder algemene titel overgaat op de rechtsopvolger van de executiekoper of de Erfpacht wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter of de Partner van de executiekoper op grond van artikel 7.2 lid 3 wordt voor de toepassing van het in lid 3 en lid 4 van dit artikel bepaalde deze rechtsopvolger aangemerkt als de executiekoper.



6. Hoogte hypothecaire inschrijving en boetebedragen
Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypothecaire inschrijving als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a dient in afwijking van het vorenstaande onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden verstaan de door de executiekoper verschuldigde koopprijs.
Deze koopprijs geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en artikel 12.5.

HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN

Niet-nakoming door Erfverpachter van Omzettingsovereenkomst

Artikel 11.1

1. Niet-nakoming door Erfverpachter van Omzettingsovereenkomst
In het geval de Erfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) respectievelijk Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter), waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de levering van de Eigendom aan de Erfpachter of de Koper, te weten:
- het tijdig toesturen van het taxatierapport en het schriftelijk aanbod tot omzetting als bedoeld in artikel 8.2 lid 2 of artikel 9.2 lid 2;
 - het tijdig toesturen van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 3 of artikel 9.2 lid 3 of de ondertekening daarvan door de Erfverpachter; en/of
 - het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Eigendom aan de Erfpachter of de Koper als bedoeld in artikel 8.2 lid 7 met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 lid 8, of als bedoeld artikel 9.2 lid 11,
- is het bepaalde in de volgende leden en artikel 11.2 van toepassing.
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 artikel 3.1 lid 5, Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) of Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter). 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 KoopStartbepalingen 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 te— leveren aan de Erfpachter. _____

4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en KoopStartbepalingen _____

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

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

In het geval de Erfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van het bepaalde in artikel— 11.2 lid 2, is de Erfverpachter verplicht aan de Erfpachter een bedrag te vergoeden— dat gelijk is aan de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het einde van de— Erfpacht vast te stellen met in achtneming van Hoofdstuk 3 (Taxatieregels). _____

- 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 en betaling— Vergoedingsbedrag); _____

- Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag);

- Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter); _____

- Hoofdstuk 10 (Regeling rondom executie van de Erfpacht). _____

In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen— alle Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen heeft verleend. _____

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen _____

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 en— geen toestemming voor de vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd. _____

Medewerking notariële akte van constatering en levering _____

Artikel 11.2 _____

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen _____

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 de 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) te leveren aan de Erfpachter. Als _____
gevolg van de verkrijging van de Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging teniet en _____
wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed. _____

De Eigendom wordt door de Erfverpachter geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. 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 Uitgifte van de Erfpacht _____
uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien van hun _____
rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, zodat de _____
rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Erfverpachter en de Erfpachter-
gebonden zullen zijn aan de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. 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 KoopStartbepalingen een _____
duldend 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 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 KoopStartbepalingen 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 rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de akte waarbij de Erfpacht 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. 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 KoopStartbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter jegens de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.
De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(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 KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen, 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. _____

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 KoopStartbepalingen, 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 KoopStartbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van de Erfpacht worden beheerst door Nederlands recht.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Rhenen 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 hem opgegeven en toegelicht, hij 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 negentien uur vijftwintig minuten.¹

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



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 vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in deel 83700 nummer 37.

