



Toelichting Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Toelichting bij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024

10 januari 2024

Deze toelichting hoort bij versie 1 januari 2024 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Termen die in deze toelichting met een hoofdletter zijn geschreven, zijn gedefinieerd in Hoofdstuk 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Na de inhoudsopgave en de definities bevat dit hoofdstuk een artikel over de toetsing van de financiële draagkracht van de koper.

Artikel 1.3

1 en 2

Een Erfpachter kan in aanmerking voor komen voor een KoopStartkorting wanneer uit een financiële toets blijkt dat zijn financiële mogelijkheden onvoldoende zijn om de woning voor de Marktwaaarde te kopen. De financiële toets is verplicht bij verkopen van lege bestaande woningen met KoopStart die als huurwoning waren bewoond.

De toets is niet verplicht bij:

- verkoop van nieuwbouwwoningen;
- woningen die eerder als nieuwbouwwoning met KoopStart zijn verkocht en na terugkoop opnieuw met KoopStart worden verkocht;
- verkoop van bestaande woningen aan zittende huurders.

De verkoper (hierna verder te noemen: 'Erfverpachter') kan de toets echter ook in deze gevallen gebruiken.

Stichting OpMaat stelt de criteria en de methode voor de financiële toets vast. OpMaat heeft hiervoor een instructie 'Toets financiële draagkracht' opgesteld. De Erfverpachter voert de toets uit volgens deze instructie.

Doel van de financiële toets is om ongewenste markteffecten van de KoopStartkorting te voorkomen. Zonder de financiële toets zou, bij verkoop van lege bestaande woningen met KoopStart, de verkopende Erfverpachter een rechtstreekse concurrent zijn van KoopStart-Erfpachters die op een later moment hun woning zonder korting willen verkopen. De financiële toets zorgt er voor dat uitsluitend kopers die aangewezen zijn op de Koperskorting een KoopStartwoning kunnen kopen.

Bij nieuwbouw en bij verkoop aan zittende huurders is de verkopende partij geen rechtstreekse concurrent van KoopStart-Erfpachters die hun woning willen verkopen. De toets is in deze gevallen dan ook niet verplicht.

3

De Erfverpachter verplicht zich ten opzichte van de Erfpachter om ook bij toekomstige KoopStart-verkopen de financiële toets uit te voeren en zich te houden aan de conclusies van de toets. Zonder een dergelijke toets zouden de Erfpachters oneigenlijke concurrentie ondervinden wanneer de Erfverpachter in de toekomst woningen met KoopStart zou verkopen aan kopers die ook in staat



zijn om zónder de Koperskorting te kopen. Met de ook in de toekomst uit te voeren toetsing worden Erfpachters tegen dit risico beschermd.

De Erfverpachter laat een accountant controleren of hij zich gehouden heeft aan de verplichtingen. De Erfpachter heeft desgewenst inzage in het accountantsrapport (niet in de dossiers van individuele kopers).

Hoofdstuk 2 Duur van de Erfpacht

Artikel 2.1

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend. In artikel 4.3 staat dat de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

Artikel 2.2

De Erfverpachter kan de Erfpacht opzeggen wanneer de Erfpachter ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. In artikel 5.2 onder a staat dat een opzegtermijn van 6 maanden geldt.

Artikel 2.3

Bij einde van de Erfpacht (bijvoorbeeld door opzegging) vergoedt de Erfverpachter aan de Erfpachter een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen de geldende Marktwaaarde en het normaliter door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde Vergoedingsbedrag (volgens Hoofdstuk 8). De Erfverpachter is bevoegd om eventuele vorderingen te verrekenen (bijvoorbeeld een boete op grond van artikel 12.2 lid 3) met het te vergoeden bedrag. In artikel 5.2 onder a is bepaald dat de verrekening niet ten nadele van de Hypotheekhouder mag uitvallen.

Hoofdstuk 3 Taxatieregels

Artikel 3.1

1

De Marktwaaarde wordt altijd via taxatie bepaald. De Marktwaaarde wordt gebruikt voor de bepaling van de Uitgifteprijs (Hoofdstuk 4), van het Vergoedingsbedrag (Hoofdstuk 8), van de eventuele Terugkooprijs (Hoofdstuk 9 Afdeling B) en van de Verkooprijs Bloot Eigendom (Hoofdstuk 9 Afdeling C).

2

Er wordt altijd gebruik gemaakt van een gestandaardiseerd taxatierapport zoals vastgesteld door het NRVt en dat wordt gevalideerd door het NWWI. Zie: <https://www.nrvt.nl/> en <https://site.nwwi.nl/>.

3

De Taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de transactie, ook niet indien een transactie minder dan twee jaar geleden heeft plaatsgevonden.

De Taxateur dient te voldoen aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', vastgesteld door het NRVt. Hierbij geldt als hoofdregel dat de afstand hemelsbreed tussen de te taxeren woning en de vestigingslocatie van de Taxateur maximaal 20 kilometer bedraagt. Hierop zijn twee uitzonderingen:



- Ligt de woning in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, dan bedraagt de afstand maximaal 10 kilometer;
- Ligt de woning in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en/of op de Waddeneilanden, dan bedraagt de afstand maximaal 30 kilometer.

4

Bovenop de validatie-eisen gelden enkele aanvullende voorwaarden en normen. Belangrijk aandachtspunt is dat het rapport op het moment van tekenen van de overeenkomst niet ouder is dan zes maanden. De Waardepeildatum is hierbij doorslaggevend.

Artikel 3.2

Bij een nieuwbouwproject van vijf of meer woningen wordt de taxatie uitgevoerd door twee Taxateurs.

Artikel 3.3

2

Bij verkoop aan de zittende huurder wordt het waarde-effect van de verbeteringen van de huurder buiten beschouwing worden gelaten.

Artikel 3.4

Bij een taxatie ten behoeve van omzetting in vol eigendom (Hoofdstuk 8), terugkoop (Hoofdstuk 9 afdeling B), of doorverkoop (Hoofdstuk 9 Afdeling C) wordt het waarde-effect van de verbeteringen vastgesteld. Dit waarde-effect komt dan volledig aan de Erfpachter toe.

Artikel 3.5

Bij een taxatie ten behoeve van omzetting in vol eigendom, terugkoop of doorverkoop kan de Erfpachter kiezen hoe de Taxateur wordt aangewezen:

- De Erfverpachter stelt een lijst op van ten minste 3 Taxateurs, de Erfpachter maakt een keuze. De kosten worden gedeeld. of:
- De Erfpachter wijst zelf een Taxateur aan en betaalt zelf de kosten.

Na de aanwijzing van de Taxateur verstrekt de Erfpachter de opdracht.

Artikel 3.6

Na een taxatie ten behoeve van de omzetting in vol eigendom, terugkoop of doorverkoop kan ieder van de partijen de geschillenregeling starten, wanneer hij het niet eens is met de uitkomst van de taxatie. De Erfpachter heeft dan de keuze om het geschil aan de gewone rechter voor te leggen of om de bindendadviesregeling te gebruiken. In het laatste geval komt er een driepartijentaxatie. Eén Taxateur wordt aangewezen door de Erfpachter, één door de Erfverpachter. De derde wordt aangewezen door de eerste twee Taxateurs. Na de aanwijzing van de drie Taxateurs verstrekt de Erfverpachter de opdracht. De drie Taxateurs stellen gezamenlijk een taxatierapport op. De uitkomst hiervan is bindend. De kosten van de geschillentaxatie worden gedeeld.



Hoofdstuk 4 Uitgifteprijs van de Erfpacht

Dit hoofdstuk bevat de regels voor de bepaling van de verkoopprijs, de korting en het aandeel in de waardeontwikkeling.

Artikel 4.1

De woning wordt voor verkoop getaxeerd.

Artikel 4.2

1

De verkoopprijs (Uitgifteprijs) is de getaxeerde Marktwaaarde min de Koperskorting. Het kortingspercentage is niet in deze bepalingen opgenomen maar wordt vermeld in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

2

Bij een nieuwbouwwoning wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in de afkoopsom voor de Erfpacht ('koopsom') en de aanneemsom. Deze onderverdeling houdt verband met de onderverdeling van de termijnen van de grond (de afkoopsom Erfpacht) en de aanneemsom. Volgens voorschriften van de waarborginstituten Woningborg en SWK dient de aanneemsom tenminste gelijk te zijn aan de werkelijke bouwkosten.

Artikel 4.3

De Erfpachtcanon wordt eeuwigdurend afgekocht.

Artikel 4.4

De verhouding tussen de Koperskorting en de deling in de waardeontwikkeling is als volgt:

- Het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de Koperskorting.
- Het aandeel van de Erfpachter bedraagt 100% min het aandeel van de Erfverpachter.
- Het aandeel van de Erfpachter bedraagt minimaal 50%.

De aandelen van de Erfverpachter en van de Erfpachter in de waardeontwikkeling worden vermeld in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

Hoofdstuk 5 Bepalingen in verband met de hypotheek

Artikel 5.1

De Erfpachter mag zonder toestemming van de Erfverpachter een hypotheek inschrijven van maximaal 110% van de Uitgifteprijs. Voor een hogere inschrijving is schriftelijke toestemming van de Erfverpachter nodig. Het doel van deze bepaling is om alle betrokken partijen te beschermen tegen het risico dat de hoogte van een hypothecaire financiering uitsluitend zou worden afgestemd op de Marktwaaarde, zonder dat rekening wordt gehouden met de hoogte van de Uitgifteprijs en met het t.z.t. te betalen Vergoedingsbedrag, de te ontvangen Terugkoopprijs of de te ontvangen Verkoopprijs Erfpacht.



Artikel 5.2

a

Voor opzegging van de Erfpacht door de Erfverpachter geldt een opzegtermijn van 6 maanden. Zie ook artikel 2.2.

In het geval de Erfpacht eindigt is de Erfverpachter niet bevoegd om ten nadele van de hypotheekhouder bijvoorbeeld een door de Erfpachter verschuldigde boete te verrekenen met de in artikel 2.3 bedoelde vergoeding. Dit geldt bijvoorbeeld bij opzegging (artikel 2.2). Hetzelfde geldt bij een terugkoop op grond van de bied- of terugkoopgarantie (zie onder d en e). Ook dan mag de Erfverpachter niet ten nadele van de hypotheekhouder een eventuele boete verrekenen met de terugkoopprijs (vergoeding).

b

Voor een aantal handelingen is toestemming nodig van de Hypotheekhouder. Dit toestemmingver-eiste houdt onder meer verband met de criteria 4, 5 en 6 in de '*Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013*', zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken.

Punt 5: voor de levering van de Bloot Eigendom (Hoofdstuk 8) is toestemming nodig van de Hypotheekhouder. Achtergrond hiervan is dat bij levering van de Bloot Eigendom het hypothecaire onderpand over het algemeen moet worden gewijzigd van Erfpacht naar volle eigendom. Hernieuwde vestiging van het hypotheekrecht op de volle eigendom is dan noodzakelijk.

Wanneer direct met de levering van de Bloot Eigendom de volle eigendom van de woning wordt doorgeleverd aan een volgende koper (Hoofdstuk 9 Afdeling C) is de toestemming van de hypotheekhouder niet vereist, aangezien in dat geval de hypotheek op de Erfpacht wordt doorgehaald.

c

Bij gedwongen onderhandse verkoop (onderhandse executie) aan een derde is de Erfverpachter bereid om de Bloot Eigendom te leveren volgens hoofdstuk 8.

d en e

In geval van executie biedt de Erfverpachter, afhankelijk van het stadium waarin de executie zich bevindt, een terugkoop- respectievelijk een biedgarantie. Deze garanties gelden alleen indien is gefinancierd met NHG.

De biedgarantie in geval van executieveiling is lager dan de terugkoopgarantie voor de fase die aan de veiling vooraf gaat, waardoor partijen gestimuleerd worden de zaak onderhands te regelen en een veiling te voorkomen.

d

De Erfverpachter garandeert, bij gedwongen onderhandse verkoop, terug te kopen voor:

- 85% van de op dat moment geldende Marktwaaarde;
- verminderd met het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 8, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag de Marktwaaarde T2 ook op 85% wordt gesteld.

Voorwaarden voor de terugkoopgarantie:

- de Hypotheekhouder heeft de Erfverpachter tijdig op de hoogte gebracht van de veilingopdracht;
- de kosten voor de Erfverpachter zijn niet hoger dan bij een reguliere transactie;
- De hypothecaire financiering is verstrekt met NHG.

Het is uiteraard mogelijk dat in de periode voorafgaand aan de executieveiling een koper wordt gevonden die meer betaalt dan 85% van de Marktwaaarde.



Wanneer de Erfverpachter niet in staat wordt gesteld de woning te bezichtigen / te laten taxeren en slechts gebruik kan worden gemaakt van een geveltaxatie, bedraagt het hiervoor genoemde percentage 80% in plaats van 85%.

e

In geval van executieveiling garandeert de Erfverpachter te bieden voor een prijs van:

- 80% van de op dat moment geldende Marktwaaarde;
- verminderd met het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 8, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag de Marktwaaarde T2 ook op 80% wordt gesteld.
- verminderd met de veilingkosten en met de extra lasten die voor rekening van de veilingkoper komen.

Voorwaarden voor de terugkoopgarantie:

- de Hypotheekhouder heeft de Erfverpachter tijdig op de hoogte gebracht van de veilingopdracht;
- De hypothecaire financiering is verstrekt met NHG.

Wanneer de Erfverpachter niet in staat wordt gesteld de woning te bezichtigen / te laten taxeren en slechts gebruik kan worden gemaakt van een geveltaxatie, bedraagt het hiervoor genoemde percentage 75% in plaats van 80%.

f en g

In de Hypotheekakte dient een tekstblok opgenomen te worden waarin de Hypotheekhouder verklaart bekend te zijn met de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en zich verplicht om tegelijk met een veilingopdracht de Erfverpachter te informeren.

Hoofdstuk 6 Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter

Artikel 6.1

1 en 2

De woning is bestemd voor bewoning.

De Erfpachter moet de woning zelf bewonen. De Erfverpachter kan hierop uitzonderingen toestaan, bijvoorbeeld bij tijdelijk verblijf in het buitenland.

3

Een opsomming van zaken die niet zijn toegestaan, waaronder 'het verrichten of nalaten van handelingen als gevolg waarvan [...] achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden.'

Artikel 6.2

De Erfpachter is verplicht de woning goed te onderhouden en te verzekeren. Bij vermoeden van slecht onderhoud mag de Erfverpachter de woning inspecteren. Dit biedt de Erfverpachter echter geen recht om rechtstreeks in te grijpen. Wel kan dit een reden zijn om de Erfpacht op te zeggen (zie artikel 2.2).



Artikel 6.3 t/m 6.5

Alle lasten en belastingen zijn voor rekening van de Erfpachter.

De Erfpachter vervult de rol van appartementseigenaar in de VvE, met alle daarbij behorende rechten en plichten. De Erfverpachter kan dus geen aanspraak maken op deze rol en kan er ook niet op worden aangesproken.

Hoofdstuk 7 Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht

Dit hoofdstuk bevat de hoofdregels over de overdracht van erfpacht. In de hoofdstukken 8 en 9 wordt dit nader uitgewerkt.

Artikel 7.1

De Erfpachter mag de Erfpacht niet zonder toestemming van de Erfverpachter splitsen en mag evenmin zonder toestemming erfdienstbaarheden vestigen. Verder is het niet toegestaan dat de Erfpachter overgaat tot vestiging van een recht van ondererfpacht.

Artikel 7.2

1

De Erfpachter is niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de Erfverpachter de Erfpacht te vervreemden (bijvoorbeeld over te dragen).

2

Vervolgens is geregeld dat de Erfpachter toestemming krijgt om de Erfpacht over te dragen onder voorwaarde dat, zoals is geregeld in Hoofdstuk 9:

- wanneer de Erfverpachter gebruik maakt van zijn terugkooprecht: de Erfpacht aan de Erfverpachter aanbiedt en levert volgens Hoofdstuk 9 Afdeling B; of
- wanneer er geen terugkooprecht is of de Erfpachter er geen gebruik van maakt, de Bloot Eigendom en de Erfpacht worden verkocht en geleverd aan een derde (de 'Koper') volgens Hoofdstuk 9 Afdeling C.

3

Er zijn enkele situaties waarin de Erfpachter toestemming krijgt om de Erfpacht over te dragen zonder betaling van het Vergoedingsbedrag:

- overdracht of verdeling aan partner bij scheiding of na overlijden;
- vestiging krachtens erfrecht van het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;

In deze gevallen moeten de partner wel aan de zelfbewoningsplicht voldoen.

Artikel 7.3

Dit artikel behandelt de situatie bij overlijden.

1

De erfgenamen zijn verplicht binnen 2 jaar na het overlijden met de Erfverpachter af te rekenen. Na betaling van het Vergoedingsbedrag kunnen zij verlangen dat ze de Bloot Eigendom krijgen geleverd.



2

Wanneer na overlijden een partner als erfgenaam de Erfpacht verkrijgt en de woning zelf gaat bewonen, is deze niet verplicht het Vergoedingsbedrag te betalen. Hiermee beschrijft lid 2 een uitzondering op lid 1.

3

Wanneer met toestemming van de Erfverpachter een vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning is gevestigd, zijn de erfgenamen verplicht het Vergoedingsbedrag te betalen binnen 2 jaar nadat het recht is geëindigd.

4

Als de erfgenamen binnen een jaar laten weten dat ze de woning gaan verkopen, wordt de termijn van 2 jaar verlengd naar 3 jaar. Mocht de woning dan nog niet verkocht zijn, dan kan de Erfverpachter de termijn verlengen indien de erfgenamen daartoe tijdig hebben verzocht.

Artikel 7.4

Dit artikel behandelt de situatie bij tussentijdse vervreemdingen.

1

Wanneer een partner de woning overneemt zonder betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Erfverpachter (zie artikel 7.2 lid 3 en artikel 7.3 lid 2), dan wordt bij een latere omzetting, terugkoop of doorverkoop uitgegaan van de oorspronkelijke Uitgifteprijs en Marktwaaarde. De partner zet dan dus de oorspronkelijke financiële afspraken voort.

2

Wanneer onderling wordt overgedragen (bijvoorbeeld bij een scheiding of bij een boedelverdeling na overlijden), worden partijen geacht hun onderlinge betaling te hebben vastgesteld op basis van de actuele Marktwaaarde minus het Vergoedingsbedrag dat zou gelden wanneer op dat moment zou zijn afgerekend met de Erfverpachter. Als partijen echter een ander bedrag afspreken, heeft dit geen gevolgen voor de verrekening die t.z.t. plaatsvindt bij omzetting, terugkoop of doorverkoop.

Hoofdstuk 8 Omzetting Erfpacht in eigendom en betaling Vergoedingsbedrag

Dit hoofdstuk regelt de omzetting van de Erfpacht naar volle eigendom tegen betaling van het Vergoedingsbedrag. In deze situatie wordt de bewoner volledig eigenaar zonder de woning direct te verkopen. De verkoop van de woning komt aan de orde in Hoofdstuk 9.

Artikel 8.1

1

Beschrijving op hoofdlijnen van de inhoud van dit hoofdstuk.

2

Vanaf 3 jaar na de vestiging van de vestiging van de Erfpacht heeft de Erfpachter de mogelijkheid de volle eigendom van de woning te verkrijgen zonder deze direct door te verkopen ('Omzettingsverbod'). De termijn van 3 jaar kan worden verlengd wanneer de Optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is (Hoofdstuk 9 Afdeling B) en hierin een langere periode geldt dan 3 jaar. Voor een eerdere verkrijging is toestemming van de Gemeente nodig.



3

Het Vergoedingsbedrag bestaat uit de oorspronkelijke Koperskorting plus het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling. Het waarde-effect van de verbeteringen blijft buiten de berekening en valt dus helemaal toe aan de Erfpachter.

4

De formule voor het Vergoedingsbedrag. De waardeontwikkeling is het verschil tussen de getaxeerde actuele Marktwaaarde (T2) en de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1). Zie voor het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardontwikkeling de toelichting bij artikel 4.4.

Artikel 8.2

1

De procedure start met een schriftelijke kennisgeving (schriftelijk kan ook zijn: per e-mail) van de Erfpachter dat hij de Bloot Eigendom wil kopen.

2

Binnen 6 weken:

- laat de Erfverpachter de woning taxeren; en
- stuurt hij een aanbod tot omzetting toe aan de Erfpachter.

De werkwijze voor de aanwijzing van de Taxateur is beschreven in artikel 3.5.

3

Binnen twee weken na het aanbod tot omzetting laat de Erfpachter weten of hij het aanbod aanvaardt. De Erfverpachter stelt binnen een week daarna de Omzettingsovereenkomst op (aan de hand van een model van OpMaat). Beide partijen tekenen deze binnen een week.

Als één van de partijen het niet eens is met het taxatierapport, kan deze de geschillenregeling starten (zie artikel 3.6).

4

Als de Erfpachter de Omzettingsovereenkomst niet tijdig ondertekent, wordt hij geacht de Bloot Eigendom niet meer te willen kopen. Hij moet dan de kosten vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt.

5

De Erfpachter kan de termijnen in 3 en 4 eenmalig met 3 weken verlengen.

6

De Omzettingsovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud bevatten.

7 t/m 9

De levering vindt, tegen betaling van het Vergoedingsbedrag, plaats binnen 6 maanden na de kennisgeving (1), maar niet eerder dan een maand na ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter ondertekende Omzettingsovereenkomst (7). Als de procedure om één van de eerdergenoemde redenen vertraagd is, vindt de levering in ieder geval plaats binnen 2 maanden nadat duidelijkheid is over het Vergoedingsbedrag (8). De kosten van de levering zijn voor rekening van de Erfpachter (9).



Hoofdstuk 9 Verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom

Dit hoofdstuk behandelt de terugkoop door de Erfverpachter en de doorverkoop aan een derde.

Afdeling A Inleidende bepalingen

Artikel 9.1

2

Het is mogelijk dat in de akte vestiging erfpacht is bepaald dat de Erfpachter verplicht is om gedurende een bepaalde periode de Erfpacht aan de bieden aan de Erfverpachter. De Erfverpachter heeft dan het recht om de Erfpacht terug te kopen. In dit geval is Afdeling B van toepassing.

4

Wanneer de aanbiedingsplicht niet (meer) van toepassing is of de Erfpachter geen gebruik maakt van zijn terugkooprecht, kan de Erfpachter de woning verkopen. Dat verloopt dan volgens Afdeling C.

Afdeling B Optionele tijdelijke aanbiedingsplicht Erfpacht aan Erfverpachter

Artikel 9.2

1

De Erfpachter moet de Erfpacht te koop aanbieden aan de Erfverpachter zodra:

- a. hij de woning wil verkopen;
- b. hij niet meer voldoet aan de zelfbewoningsplicht.

Artikel 9.3

1

Wanneer de Erfverpachter de Erfpacht krijgt aangeboden, laat de Erfverpachter binnen 2 weken na ontvangst van de aanbieding weten aan de Erfpachter of hij van zijn terugkooprecht gebruik wil maken. Als hij gebruik maakt van zijn terugkooprecht, dan is de rest van Afdeling B van toepassing.

Wanneer de Erfverpachter geen gebruik maakt van zijn terugkooprecht, dan is Afdeling C van toepassing.

2

Binnen 8 weken:

- laat de Erfverpachter de woning taxeren volgens de regels in Hoofdstuk 3;
- stuurt de Erfverpachter naar de Erfpachter een aanbod tot terugkoop met daarbij de Terugkoopprijs.

3

De Erfpachter heeft 2 weken de tijd om te laten weten of hij akkoord gaat met het aanbod.

Wanneer de Erfpachter akkoord gaat, stuurt de Erfverpachter binnen 1 week een Terugkoopovereenkomst naar de Erfpachter. Iedere partij ondertekent deze binnen 1 week.



4

De Erfpachter kan een aanbod tot terugkoop intrekken. Als intrekking van het aanbod wordt ook gezien, het niet reageren of handelen binnen de termijnen door de Erfpachter. De Erfpachter is dan verplicht de kosten te vergoeden die de erfverpachter heeft gemaakt.

5

De Erfpachter kan de termijnen in 3 en 4 eenmalig met 3 weken verlengen.

6

De teruglevering vindt plaats binnen 4 maanden na het aanbod door de Erfpachter (artikel 9.2 lid 1), maar niet eerder dan 1 maand na het tekenen van de Terugkoopovereenkomst door de Erfpachter. Partijen kunnen een andere termijn overeenkomen.

7

Als de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de taxatie, kan de termijn van de teruglevering verlengd worden.

8

Bij vertraging door de geschillenregeling kan de termijn van de teruglevering verlengd worden.

9

De teruglevering van de Erfpacht vindt plaats via de notaris.

De Erfverpachter kan verlangen dat de woning wordt geleverd zonder de veranderingen die onbevoegd zijn aangebracht, bijvoorbeeld zonder een vereiste omgevingsvergunning of zonder toestemming van de VvE. De Erfpachter moet de veranderingen dan eerst ongedaan maken.

De Erfverpachter kan verlangen dat de Erfpacht rechtstreeks wordt geleverd aan een derde. De termijn van lid 6 mag daarbij niet worden overschreden.

Het is mogelijk dat in de Koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht wordt vastgelegd dat de Erfverpachter bij de terugkoop een vergoeding in rekening kan brengen tot ten hoogste 1% van de Terugkoopprijs, vanwege kosten die de Erfverpachter maakt in verband met de terugkoop en -levering.

Artikel 9.4

1

De Terugkoopprijs is de oorspronkelijke uitgifteprijs plus het waarde-effect van de verbeteringen plus of min het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling.



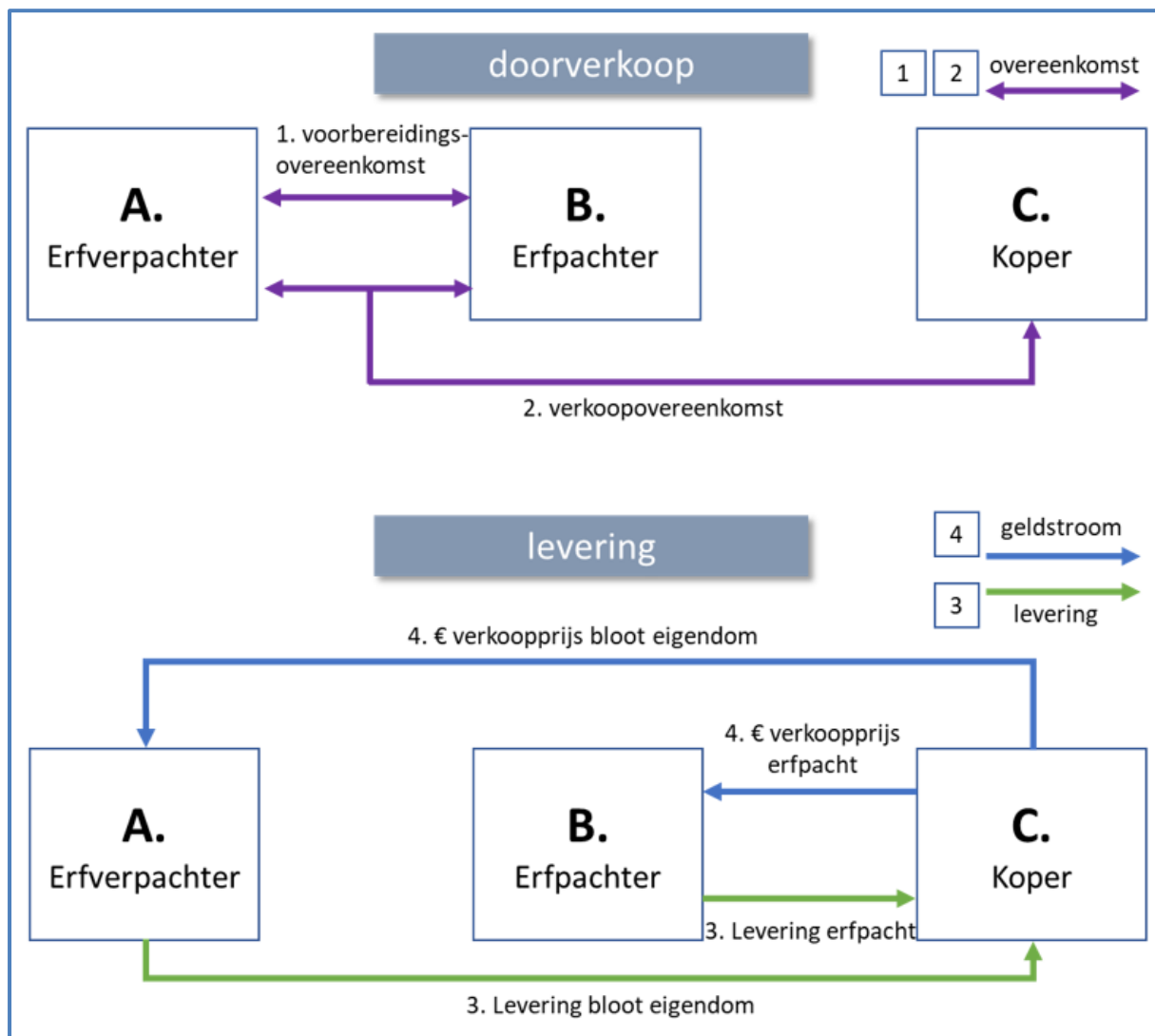
Afdeling C Verkoop Erfpacht en Bloot Eigendom aan Koper

In Afdeling C is geregeld hoe de doorverkoop van de woning plaatsvindt.

Het proces is in het kort:

1. De Erfverpachter en de Erfpachter sluiten een Voorbereidingsovereenkomst, waarin zij zaken vastleggen ter voorbereiding op de verkoop van de woning. Het gaat onder meer om:
 - De Erfverpachter geeft de Erfpachter een volmacht om het verkoopproces te starten.
 - De verkoopprijs en de verdeling daarvan wordt indicatief vastgesteld op basis van de uitkomst van de taxatie.
 - Aan de hand van de taxatie wordt het waarde-effect van de verbeteringen bepaald.
 - Vastgelegd wordt waaraan de Verkoopovereenkomst moet voldoen.
2. De Erfpachter start het verkoopproces, mede op basis van de volmacht van de Erfverpachter. Voor de Verkoopovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een regulier model koopovereenkomst. Hierin worden de Erfverpachter en de Erfpachter samen vermeld als verkopende partij. Er wordt (aan het eind) een tekstgedeelte toegevoegd, waarin onder meer is vastgelegd:
 - De Erfverpachter verkoopt de Bloot Eigendom, de Erfpachter verkoopt de Erfpacht.
 - De verkoopprijs (Verkoopprijs Registergoed) wordt opgesplitst in een Verkoopprijs Erfpacht en een Verkoopprijs Bloot Eigendom.
 - De Koper is de Verkoopprijs Erfpacht verschuldigd aan de Erfpachter en is de Verkoopprijs Bloot Eigendom verschuldigd aan de erfverpachter.
 - De leveringen van de Bloot Eigendom en de Erfpacht zullen gelijktijdig plaatsvinden.
3. In één akte levert de Erfverpachter de Bloot Eigendom aan de Koper en levert de Erfpachter de Erfpacht aan de Koper.
4. De Koper betaalt (via de notaris) de Verkoopprijs Erfpacht aan de Erfpachter en betaalt de Verkoopprijs Bloot Eigendom aan de Erfverpachter.

In schema ziet dit er als volgt uit:





Artikel 9.5

1

Wanneer de aanbiedingsplicht niet (meer) van toepassing is of wanneer de Erfverpachter geen gebruik maakt van het terugkooprecht, kan de Erfpachter de woning verkopen.

2

De woning wordt eerst getaxeerd. Zie hierover ook artikel 9.7 lid 2.

Vervolgens sluiten de Erfverpachter en de Erfpachter een Voorbereidingsovereenkomst (aan de hand van een model van OpMaat), Hierin wordt onder meer vastgelegd:

- a. De Erfpachter neemt het initiatief voor de verkoop en betaalt de verkoopkosten, o.a. voor de eventuele inschakeling van een makelaar.
- b. De Erfverpachter geeft de Erfpachter een volmacht voor het verkoopproces.
- c. De Marktwaaarde uit de taxatie is de indicatieve Verkoopprijs. Deze wordt verdeeld in een indicatieve Verkoopprijs Erfpacht en een indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom. De regels hiervoor staan in artikel 9.6 lid 2.
- d. Het waarde-effect van de verbeteringen, bepaald op basis van de taxatie.

3

Zodra de Erfpachter overeenstemming heeft met een Koper, wordt de Verkoopovereenkomst Registergoed opgesteld. De Erfverpachter en de Erfpachter zijn hierin de (gezamenlijke) verkopers. Bij de opstelling van de Verkoopovereenkomst Registergoed wordt gebruik gemaakt van een regulier model koopovereenkomst, Hieraan worden een aantal bepalingen toegevoegd in verband met de verkoop en de levering van de Erfpacht en de Bloot Eigendom. De aanvullende bepalingen kunnen worden toegevoegd op basis van een format van OpMaat (bijlage bij de Voorbereidingsovereenkomst).

Artikel 9.6

1

De Verkoopprijs Registergoed (de prijs die de Koper betaalt) wordt onderverdeeld in:

- De Verkoopprijs Bloot Eigendom die de Erfverpachter ontvangt. Dit is de Koperskorting plus of min het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling. Het waarde-effect van de verbeteringen blijft hier buiten en komt dus geheel ten goede aan de Erfpachter.
- de Verkoopprijs Erfpacht die de Erfpachter ontvangt. Dit is de Verkoopprijs Registergoed min de Verkoopprijs Bloot Eigendom.

2

De rekenregels voor de indicatieve Verkooprijzen Bloot Eigendom en Erfpacht, aan de hand van de Marktwaaarde die uit de taxatie volgt.

3

De rekenregels voor de definitieve Verkooprijzen Bloot Eigendom en Erfpacht, aan de hand van de gerealiseerde Verkoopopbrengst Registergoed.

4

De rekenregels voor de eventueel te berekenen gecorrigeerde Verkooprijzen Bloot Eigendom en Erfpacht, aan de hand van een hertaxatie. Zie hierover verder artikel 9.8.



Artikel 9.7

1

De procedure start met:

- een bericht van de Erfpachter aan de Erfverpachter dat hij wil verkopen; of;
- een mededeling van de Erfverpachter dat hij geen gebruik maakt van zijn terugkooprecht (zie hierover Afdeling B).

2

Binnen 8 weken:

- laat de Erfverpachter de woning taxeren volgens de regels in Hoofdstuk 3;
- stuurt de Erfverpachter naar de Erfpachter een berekening van de indicatieve Verkooprijzen Erfpacht en Bloot eigendom en van het waarde-effect van de verbeteringen.

3

De Erfpachter laat binnen 2 weken weten of hij akkoord is met het taxatierapport en met de berekening.

Als de Erfpachter akkoord is, stuurt de Erfverpachter binnen 1 week de Voorbereidingsovereenkomst. Iedere partij ondertekent deze binnen 1 week.

4

De Erfpachter kan een aanbod tot terugkoop intrekken. Als intrekking van het aanbod wordt ook gezien, het niet reageren of handelen binnen de termijnen door de Erfpachter. De Erfpachter is dan verplicht de kosten te vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt.

5

De Erfpachter kan de termijnen in 3 en 4 eenmalig met 3 weken verlengen.

6

De Voorbereidingsovereenkomst wordt gesloten onder een ontbindende voorwaarde. Deze houdt in dat de Voorbereidingsovereenkomst wordt ontbonden als er binnen 12 maanden niet een verkoop en levering aan een Koper tot stand is gekomen. Oftewel: als er binnen 12 maanden geen Koper is gevonden en geen levering heeft plaatsgevonden, vervalt de Voorbereidingsovereenkomst.

7

De Erfpachter mag pas gaan verkopen als beide partijen de Voorbereidingsovereenkomst hebben ondertekend.

8.

Het is mogelijk dat de Erfpachter na ondertekening van de Voorbereidingsovereenkomst afziet van de verkoop. De Erfpachter is dan verplicht de kosten te vergoeden die de Erfverpachter heeft gemaakt.

9

Partijen kunnen de termijn van de ontbindende voorwaarde (6) verlengen.

10

Zo spoedig mogelijk na het bereiken van overeenstemming met de koper stuurt de Erfpachter de Verkoopovereenkomst Registergoed toe aan de Erfverpachter. Beide partijen ondertekenen deze zo



spoedig mogelijk. Als de Erfverpachter het niet eens is met de inhoud van de Verkoopovereenkomst, zoeken partijen zo spoedig mogelijk een oplossing.

Ook als de Erfverpachter heeft getekend, kan hij de procedure voor hertaxatie starten. Zie verder artikel 9.8.

11

De levering van de Erfpacht en van de Bloot Eigendom aan de koper vinden in één akte plaats.

Artikel 9.8

De Verkoopprijs Bloot Eigendom en de Verkoopprijs Erfpacht worden in principe vastgesteld op basis van de Verkoopprijs Registergoed (de koopsom bij de doorverkoop dus). De Marktwaaarde zoals deze is gebleken uit de taxatie die vóór de verkoop (artikel 9.7 lid 2) heeft plaatsgevonden, vormt hiervoor slechts een indicatie.

Er kan echter twijfel zijn over de vraag of de Verkoopprijs Registergoed correct is, bijvoorbeeld doordat in de Verkoopovereenkomst een niet-zakelijke prijs is overeengekomen, waardoor de Verkoopprijs Bloot Eigendom te laag uitvalt. Indien er geen redelijke verklaring te geven is voor het verschil tussen de Verkoopprijs Registergoed en de eerder getaxeerde Marktwaaarde, kan de Erfverpachter het initiatief nemen tot een hertaxatie. De Marktwaaarde die resulteert uit deze hertaxatie is bindend voor de berekening van de Verkoopprijs Bloot Eigendom.

Het is ook mogelijk dat de Verkoopprijs Registergoed lager uitvalt dan de vooraf getaxeerde Marktwaaarde doordat de marktomstandigheden in de tussentijd zijn gewijzigd of doordat de vooraf getaxeerde Marktwaaarde niet geheel nauwkeurig was. In dat geval blijkt uit de hertaxatie dat de Verkoopprijs Registergoed wel marktconform is.

1

Binnen vier weken nadat de Erfverpachter de Verkoopovereenkomst Registergoed heeft ontvangen, kan de Erfverpachter het initiatief nemen voor een hertaxatie. De aanwijzing van de Taxateur gaat volgens artikel 3.5.

2

Wanneer uit de hertaxatie blijkt dat de gehertaxeerde Marktwaaarde hoger is dan de Verkoopprijs Registergoed, wordt de gehertaxeerde Marktwaaarde gebruikt voor de berekening van de gecorrigeerde Verkooprijzen Bloot Eigendom en Erfpacht. De Erfpachter betaalt via de notaris de hogere Verkoopprijs Bloot eigendom aan de Erfverpachter.

Beide partijen kunnen na een hertaxatie de geschillenregeling inroepen. Deze verloopt volgens artikel 3.6. De uitkomst van de geschillenregeling geldt dan voor de berekening van de (opnieuw) gecorrigeerde Verkooprijzen Bloot Eigendom en Erfpacht.

3

Wanneer de procedure voor hertaxatie wordt gestart, kan de levering gewoon doorgaan. Indien uit de hertaxatie blijkt dat Verkoopprijs Bloot Eigendom moet worden aangepast, wordt het verschil binnen vier weken verrekend. Omdat de Erfverpachter het meeste belang kan hebben bij een correctie, is bepaald dat deze kan verlangen dat een bedrag van maximaal 5% van de Verkoopprijs Registergoed bij de notaris in depot blijft.



Hoofdstuk 10 Regeling rondom executie van de Erfpacht

In dit hoofdstuk is vastgelegd dat executie mogelijk is. Wanneer degene die de Erfpacht bij executie koopt (executiekoper) later een Omzettingsovereenkomst wil aangaan (Hoofdstuk 8), gaat terugverkopen, gaat doorverkopen (Hoofdstuk 9) of slechts de Erfpacht wil vervreemden (artikel 7.2 leden 1 en 2), wordt het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs of van de Verkoop prijzen Erfpacht en Bloot Eigendom berekend aan de hand van de oorspronkelijke uitgangspunten. De executiekoper treedt daarmee in de positie van de oorspronkelijke Erfpachter. Geadviseerd wordt om vanwege het belang van deze regeling de executiekoper in de veilingvoorwaarden hierop uitdrukkelijk te wijzen; zie met name artikel 10.1 leden 3, 4 en 5.

Artikel 10.1

1 en 2

In artikel 7.2 is bepaald dat voor overdracht van de Erfpacht toestemming nodig is van de Erfverpachter. Bij executieverkoop is deze toestemming niet vereist (1). De Erfpacht kan dan dus overgedragen worden aan een derde. De executiekoper blijft dan echter wel gebonden aan de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (2).

3

Bij een omzetting na executie volgens Hoofdstuk 8 wordt bij de berekening van het Vergoedingsbedrag uitgegaan van de oorspronkelijke Uitgifteprijs en Marktwaaarde. De prijs die bij de executie is betaald heeft dus geen invloed op de berekening van het Vergoedingsbedrag.

4

Bij een terugkoop of een doorverkoop na executie volgens Hoofdstuk 9 wordt bij de berekening van de Terugkoop prijs of de Verkoop prijzen Erfpacht en Bloot Eigendom uitgegaan van de oorspronkelijke Uitgifteprijs en Marktwaaarde. De prijs die bij de executie is betaald heeft dus geen invloed op de berekening van de Terugkoop prijs of de Verkoop prijzen Erfpacht en Bloot Eigendom.

5

Op de leden 3 en 4 geldt één uitzondering. Voor toepassing van de fiscale eigenwoningregeling dient de executiekoper er van verzekerd te zijn dat hij in alle gevallen een belang heeft van ten minste 50% van de waardeontwikkeling. Hiervoor wordt gekeken naar het belang bij de waardeontwikkeling vanaf het moment van executie. Om bij een latere omzetting een beroep te kunnen doen op deze correctiemogelijkheid moet de executiekoper binnen 3 maanden na de executieveiling een taxatierapport aan de Erfverpachter overhandigen.

De **bijlage** bij deze toelichting bevat een nadere toelichting en enkele rekenvoorbeelden over deze correctieberekening.

Hoofdstuk 11 Sanctie vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Wanneer de Erfverpachter niet voldoet aan zijn verplichting om mee te werken aan de overeenkomsten en/of de leveringen zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 en 9, geldt samengevat als sanctie dat de Erfverpachter dan verplicht is de Bloot Eigendom zonder tegenprestatie te leveren aan de Erfpachter.

Als gevolg hiervan komen dan de Koperskorting en de waardeontwikkeling helemaal toe aan de Erfpachter en is de (voormalige) Erfpachter vervolgens vrij om de woning door te verkopen.



Hoofdstuk 12 Slotbepalingen

Artikel 12.1

Het is de bedoeling dat de onderlinge rechten en verplichtingen van de Erfverpachter en de Erfpachter goederenrechtelijke werking (derdenwerking) hebben. Voor zover dit niet het geval mocht zijn gelden de verplichtingen als kwalitatieve verplichting danwel de in artikel 12.2 en artikel 12.3 beschreven opleg-, ketting- en boetebedingen.

Artikel 12.2

Indien de Erfpachter met toestemming van de Erfverpachter de Erfpacht overdraagt, zoals bedoeld in artikel 7.2, is hij verplicht om hierbij ook de rechten en verplichtingen uit de Erfpacht- en KoopStartbepalingen over te dragen en in verband hiermee een kettingbeding aan de verkrijger op te leggen.

Artikel 12.3

Indien de Erfverpachter de Bloot Eigendom overdraagt, is hij verplicht om hierbij ook de rechten en verplichtingen uit de Erfpacht- en KoopStartbepalingen over te dragen en in verband hiermee een kettingbeding aan de verkrijger op te leggen. De Erfpachter verleent al bij voorbaat zijn medewerking aan de contractsoverdracht. De contractsoverdracht moet schriftelijk aan de Erfpachter worden meegedeeld.

Artikel 12.5

Wanneer de Erfpachter in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, kan de Erfverpachter een boete opleggen.

De boete bedraagt maximaal 50% van het hoogste bedrag van:

- de Marktwaaarde op het moment van ingebrekestelling; en
- de oorspronkelijke Uitgifteprijs.

De boete kan door de rechter worden gematigd.



Bijlage Correctie in verband met eis van vijftig procent waardeontwikkeling na executie van de Erfpacht (artikel 10.1 lid 5)

Uitgangspunt berekening Vergoedingsbedrag

In de berekening van het door de executiekoper (in de toekomst) door de Erfverpachter te ontvangen Vergoedingsbedrag, de door de Erfverpachter te betalen Terugkoopprijs of de door de Erfverpachter te ontvangen Verkoopprijs Bloot Eigendom wordt volgens artikel 10.1 lid 3 en 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen rekening gehouden met de oorspronkelijke Marktwaaarde en de oorspronkelijke Uitgifteprijs. Dit betekent dat bij de betreffende berekening *geen* rekening wordt gehouden met de Marktwaaarde van de woning ten tijde van de executieverkoop en de door de executiekoper betaalde koopprijs. De executieverkoop wordt voor de berekening dus “weggedacht”, omdat als uitgangspunt geldt dat voor het delen van het belang bij de waardeontwikkeling de Marktwaaarde ten tijde van de uitgifte in Erfpacht als startmoment geldt.

Correctie in verband met “50%-eis”

Vanuit fiscaal oogpunt, te weten de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (renteaftrek), is het van belang dat de executiekoper vanaf het moment van zijn verkrijging van de woning (het moment van executie) een belang heeft van minimaal 50% bij de waardeontwikkeling (“50%-eis”). Er zijn situaties denkbaar dat bij de berekening van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs of de Verkoopprijs Bloot Eigendom op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde én de oorspronkelijke Uitgifteprijs niet wordt voldaan aan deze “50%-eis”. Om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan deze “50%-eis” moet een afzonderlijke berekening worden gemaakt, waarbij wel wordt uitgegaan van de Marktwaaarde van de woning ten tijde van de executie én de door de executiekoper betaalde koopprijs. In het geval uit deze berekening blijkt dat niet aan de “50%-eis” wordt voldaan zal de berekening moeten worden gecorrigeerd (artikel 10.1 lid 5 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen).

Tijdige taxatie van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop

Om de hiervoor bedoelde berekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop wordt vastgesteld. Deze taxatie zal de executiekoper tijdig moeten laten uitvoeren en het taxatierapport moet hij binnen drie maanden na de executieverkoop aan de Erfverpachter ter beschikking stellen. Vanwege het feit dat tussen het tijdstip van de executieverkoop en de verschuldigdheid van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs of de Verkoopprijs Bloot Eigendom geruime tijd (bijv. een aantal jaren) kan zijn gelegen, is het van belang dat de bepaling van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop tijdig geschiedt. Slechts wanneer hieraan wordt voldaan kan de executiekoper rechten ontleen aan de hiervoor bedoelde correctie.

Toetsing “50%-eis”

Om te kunnen bepalen of een correctie nodig is zoals bedoeld in artikel 10.1 lid 5 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt, uitsluitend voor het maken van de correctieberekening, de hoogte van het belang van de executiekoper vastgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De waardeontwikkeling wordt berekend vanaf het moment van de executieverkoop, met als startpunt de Marktwaaarde op dat moment.
- De door de executiekoper betaalde prijs geldt in deze correctieberekening als Uitgifteprijs. De Koperskorting is dan in de correctieberekening het verschil tussen de Marktwaaarde op het moment van de executieverkoop en de door de executiekoper betaalde prijs.



Rekenvoorbeelden

Ter toelichting zijn hierna enkele voorbeelden opgenomen, waarin de toetsing aan de "50%-eis" en de werking van de correctieregeling worden toegelicht. In deze voorbeelden geldt:

- De door de executiekoper betaalde prijs is weergegeven als Uv.
- De Marktwaaarde op het moment van executie is weergegeven als Tv.
- De voorbeelden gelden in de gevallen waarin het Vergoedingsbedrag volgens Hoofdstuk 8 is verschuldigd. In het geval van Hoofdstuk 8 (omzetting Erfpacht in eigendom) is het Vergoedingsbedrag bepaald op grond van de op dat moment geldende Marktwaaarde (T2).
- In de voorbeelden is voor de eenvoud het waarde-effect van de verbeteringen (S) buiten beschouwing gelaten.

De enige variabele in de voorbeelden is het bedrag van de Marktwaaarde (T2).



Rekenvoorbeeld 1

Marktwaaarde bij eerste verkoop KoopStart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	270.000	
waardeontwikkeling		70.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corproatie/ontwikkelaar waardeontwikkeling	20%	14.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		54.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		216.000	Marktwaaarde -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		26.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	270.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		40.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	20.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		26.000	
minimaal belang		20.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
berekend Vergoedingsbedrag		54.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		54.000	

In dit voorbeeld vindt **geen correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **€ 26.000**, **groter** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv), zijnde **€ 20.000**.



Rekenvoorbeeld 2

Marktwaaarde bij eerste verkoop KoopStart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	240.000	
waardeontwikkeling		40.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corporatie/ontwikkelaar waardeontwikkeling	20%	8.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		48.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		192.000	Marktwaaarde -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		2.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	240.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		10.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	5.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		2.000	
minimaal belang		5.000	
correctie Vergoedingsbedrag		-3.000	
berekend Vergoedingsbedrag		48.000	
correctie Vergoedingsbedrag		-3.000	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		45.000	

In dit voorbeeld vindt **wel correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **€ 2.000, kleiner** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv) zijnde **€ 5.000**. Dit betekent dat het Vergoedingsbedrag ad € 48.000 wordt gecorrigeerd/verminderd met een bedrag groot € 3.000 en het gecorrigeerde Vergoedingsbedrag daardoor € 45.000 bedraagt.



Rekenvoorbeeld 3

Marktwaaarde bij eerste verkoop KoopStart	T1	200.000	
Koperskorting	20%	40.000	
Uitgifteprijs	U	160.000	
Door executiekoper betaalde prijs bij executie	Uv	190.000	
Marktwaaarde op moment executie	Tv	230.000	
Berekening Vergoedingsbedrag bij Omzetting door executiekoper			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	210.000	
waardeontwikkeling		10.000	T2 -/- T1 c.q. V -/- T1
aandeel corporatie/ontwikkelaar waardeontwikkeling	20%	2.000	
Koperskorting	K	40.000	
Vergoedingsbedrag		42.000	Koperskorting + aandeel waardeontwikkeling
Verkoopresultaat executiekoper per saldo		168.000	Marktwaaarde -/- Vergoedingsbedrag
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		-22.000	Verkoopresultaat per saldo -/- betaalde prijs bij executie
Controle op 50% belang waardeontwikkeling			
Marktwaaarde bij Omzetting	T2	210.000	
Marktwaaarde bij executie	Tv	230.000	
waardeontwikkeling voor executiekoper		-20.000	T2 - Tv
minimaal belang executiekoper	50%	-10.000	
werkelijk belang executiekoper bij waardeontwikkeling		-22.000	
minimaal belang		-10.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
berekend Vergoedingsbedrag		42.000	
correctie Vergoedingsbedrag		0	
Gecorrigeerd Vergoedingsbedrag		42.000	

In dit voorbeeld vindt **geen correctie** van het Vergoedingsbedrag plaats, omdat het **belang** van de executiekoper bij de waardeontwikkeling van de woning op basis van de oorspronkelijke Marktwaaarde (T1) en de oorspronkelijke Uitgifteprijs (U), zijnde **-/- € 22.000, groter** is dan het vereiste **minimale belang** van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning berekend op basis van de Marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop (Tv) en de door de executiekoper betaalde koopprijs (Uv) zijnde **-/- € 10.000**.

**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN****(versie 1 januari 2024)**

Heden zes december tweeduizend drieëntwintig, _____
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Barneveld: _____
mevrouw Jiska Wilhelmina Catherina Seynaeve-Holleman, geboren te Doetinchem op negen maart
negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te—
6711 PS Ede, Stationsweg 36, _____
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Leusden gevestigde stichting: _____
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Plesmanstraat 2, 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. Samenvatting van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen _____
In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld. Deze—
inleiding betreft slechts een beknopte samenvatting van de Erfpacht- en _____
KoopStartbepalingen. De volledige inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is in—
de hoofdstukken 1 tot en met 12 opgenomen. Dit betekent dat de inleiding als een _____
introdactie wordt beschouwd en dat aan de hierna opgenomen Erfpacht- en _____
KoopStartbepalingen beslissende betekenis wordt toegekend. _____
2. Eigenwoningbezit en belangen particuliere kopers en volkshuisvesting _____
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. Deze Erfpacht- en _____
KoopStartbepalingen kunnen worden gebruikt door toegelaten instellingen _____
(woningcorporaties) als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, door _____
vastgoedondernemers, door gemeenten en door het Koopfonds, allen hierna genoemd _____
erfverpachter. _____
3. Eigendom in materiële zin en zelfbewoningsplicht _____
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. Betaalbaarheid woning; koperskorting en waardedeling _____
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, een gemeente of het Koopfonds 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 belang van de particuliere koper bij de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).

5. Omzetting erfpacht in eigendom en verkrijging volledig belang

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 8). 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. 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 belang bij de waardeontwikkeling 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.

6. Periode van omzettingsverbod

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. Verkoop erfpacht en het optionele terugkooprecht van de erfverpachter—————
Indien de particuliere koper wil overgaan tot verkoop van de erfpacht dan bestaat de——
mogelijkheid dat in de akte van vestiging van de erfpacht is bepaald dat hij de erfpacht——
eerst te koop moet aanbieden aan de erfverpachter, die daarmee een recht tot terugkoop——
heeft (Afdeling B van Hoofdstuk 9). In het geval de erfverpachter van dit terugkooprecht——
gebruik maakt is hij verplicht een terugkoopprijs te betalen. De terugkoopprijs zal gelijk——
zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd——
respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve——
respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder——
geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een——
eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte——
voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement.—————
8. Verkoop erfpacht en de gelijktijdige verkoop van de bloot eigendom—————
Indien de particuliere koper wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor——
onder 7. bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal—
de erfpacht door de particuliere koper en gelijktijdig de bloot eigendom door de——
erfverpachter worden verkocht en geleverd (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze——
verkrijgt de koper de volledige eigendom van de woning of het appartement. De——
verkoopprijs van de woning of het appartement zal vervolgens worden verdeeld tussen de——
particuliere koper en de erfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de bloot——
eigendom die toekomt aan de erfverpachter gelijk zal zijn 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.—————
De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de erfpachter zal bestaan uit het verschil—
tussen de verkoopprijs van de woning of het appartement en de berekende verkoopprijs——
van de bloot eigendom.—————
9. KoopStartwoning en hypotheek—————
De particuliere koper is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop—
een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is.——
Verder zijn in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 10 regelingen opgenomen die betrekking hebben——
op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag—
wordt of is verkocht.—————
10. Sanctieregeling van vervallen onderdelen KoopStartregeling—————
In hoofdstuk 11 is een sanctieregeling ten laste van de erfverpachter opgenomen in het——
geval de erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.—————
11. Toepasselijkheid KoopStart bij vestiging erfpacht—————
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;——
- Hoofdstuk 8: Omzetting Erfpacht in Eigendom en betaling Vergoedingsbedrag;——
- Hoofdstuk 9: Verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom;——
 - Afdeling A: Inleidende bepalingen;——
 - Afdeling B: Optionele tijdelijke aanbiedingsplicht Erfpacht aan——
Erfverpachter;——
 - Afdeling C: Verkoop Erfpacht en Bloot Eigendom aan Koper;——
- 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. Bloot Eigendom:——
de Eigendom bezwaard met de Erfpacht;——
- b. Eigendom:——
de eigendom van het Registergoed;——
- c. Erfpacht:——
de erfpacht van het Registergoed;——
- d. Erfpachter of (Mede-)erfpachter:——
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;——
- e. Erfverpachter:——
de eigenaar (Woningcorporatie, Vastgoedondernemer, Gemeente of het Koopfonds) van——
het Registergoed dat is belast met de Erfpacht;——
- f. 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 Leusden gevestigde stichting: Stichting Opmaat—
of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met——



- betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen; _____
- g. 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; _____
- h. Koopfonds: _____
de rechtspersoon die zich bezig houdt met de uitvoering van de regeling Nationaal—
Koopfonds Betaalbare Koopwoningen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en—
Koninkrijksrelaties, die (onder meer) als doel heeft om meer koopwoningen bereikbaar en—
betaalbaar te maken voor starters op de koopmarkt met een middeninkomen, die mede—
met gebruik van hiertoe door de rijksoverheid beschikbaar gestelde middelen—
koopwoningen bereikbaar en betaalbaar maakt voor deze doelgroep, 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 Leusden—
gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een—
licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en—
KoopStartbepalingen; _____
- i. Koopovereenkomst: _____
overeenkomst tussen de Erfverpachter en de Erfpachter tot vestiging van de Erfpacht door—
de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter; _____
- j. Koper: _____
de partij die als koper optreedt in de Verkoopovereenkomst Registergoed; _____
- k. 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); _____
- l. 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 met kennis van zaken,—
prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld; _____
- m. NRVT: _____
de te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs—
dan wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst,—
de Terugkoopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst of de—
Voorbereidingsovereenkomst niet meer bestaat dan wel geen landelijke modellen voor—
taxatierapporten meer beheert en/of geen toezicht meer houdt op het validatie-instituut—
NWWI, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk werkende—
instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft; _____
- n. 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,—
de Terugkoopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst of de—
Voorbereidingsovereenkomst 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; _____
- o. 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 Bloot Eigendom door de Erfpachter van de Erfverpachter wordt verkregen, zoals _____ uitgewerkt in Hoofdstuk 8; _____
- p. Partner: _____
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Erfpachter, de (voormalig) geregistreerd partner— in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Erfpachter of de persoon die— met de Erfpachter samenwoont of heeft samengewoond, van welke samenwoning moet— blijken uit een ten overstaan van een notaris gesloten samenlevingscontract, en waarbij— geldt dat deze echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of samenwoner gedurende meer dan— twaalf maanden met de Erfpachter op het adres van het Registergoed is ingeschreven— (geweest) in de Basisregistratie Personen (BRP). In het geval het huwelijk, het— geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het overlijden van de— Erfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt de echtgeno(o)t(e), de— geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner beschouwd; _____
- q. Project: _____
een verzameling van meerdere nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde en/of opgeleverde nog niet in gebruik genomen woningen of appartementen die als één geheel worden _____ ontwikkeld, een eenheid vormen door bouwwijze, locatie en marktpositie en die _____ tegelijkertijd of binnen een beperkte periode in verkoop worden gebracht en waarvan _____ minimaal vijf KoopStartwoningen deel uitmaken; deze verzameling kan meerdere _____ woningtypen bevatten; _____
- r. Registergoed: _____
- een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren woning en bijgebouw(en)— met toebehoren. Een eventuele afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte— wordt mede tot het Registergoed gerekend; of _____
- een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat— bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het woonappartement— tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een andere— bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of— deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan; _____
- s. schriftelijk: _____
per brief, per e-mail of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven— tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen; _____
- t. 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; _____
- u. Taxateur(s): _____



- een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het NRVt, -
Kamer Wonen of een opvolgend of soortgelijk register (wonen); _____
- v. Terugkoopovereenkomst: _____
overeenkomst tussen de Erfpachter en de Erfverpachter tot levering van de Erfpacht door—
de Erfpachter aan de Erfverpachter; _____
- w. Terugkoopprijs: _____
de door de Erfverpachter aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht—
verschuldigde koopprijs; _____
- x. Uitgifte: _____
de vestiging van de Erfpacht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter; _____
- y. Uitgifteprijs: _____
de tussen de Erfverpachter en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte van de Erfpacht—
geldende prijs; _____
- z. 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 Leusden gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar—
rechtsoptvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot—
het gebruik van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen; _____
- aa. Vergoedingsbedrag: _____
het bedrag dat de Erfpachter aan de Erfverpachter is verschuldigd ter zake van omzetting—
van de Erfpacht in Eigendom; _____
- ab. Verkoopovereenkomst Registergoed: _____
de koopovereenkomst waarbij de Erfpachter de Erfpacht en de Erfverpachter de Bloot—
Eigendom verkoopt aan de Koper, zoals uitgewerkt in Afdeling C van Hoofdstuk 9; _____
- ac. Verkoopprijs Bloot Eigendom: _____
het gedeelte van de Verkoopprijs Registergoed dat toekomt aan de Erfverpachter wegens—
de verkoop van de Bloot Eigendom; _____
- ad. Verkoopprijs Erfpacht: _____
het gedeelte van de Verkoopprijs Registergoed dat toekomt aan de Erfpachter wegens de—
verkoop van de Erfpacht; _____
- ae. Verkoopprijs Registergoed: _____
de door de Koper verschuldigde koopprijs voor de verkrijging van het Registergoed; _____
- af. vervreemden of Vervreemding: _____
- de overdracht van de Erfpacht; _____
- de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht; _____
- de bezwaring van de Erfpacht met een recht van vruchtgebruik of een recht van—
gebruik en bewoning; _____
alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin; _____
- ag. Vorbereidingsovereenkomst _____



de overeenkomst die wordt gesloten tussen Erfverpachter en de Erfpachter, indien _____
Erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de Erfpacht, en waarin ter voorbereiding op
de verkoop van het Registergoed, bestaande uit de Erfpacht en de Bloot Eigendom, _____
afspraken gemaakt worden over deze verkoop en de verdeling van de Verkoopprijs _____
Registergoed, zoals uitgewerkt in Afdeling C van Hoofdstuk 9; _____

ah. 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; _____

ai. 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 Leusden _____
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 bestaande huurwoning _____

Artikel 1.3 _____

1. Toetsing financiële draagkracht Erfpachter _____

In het geval het Registergoed direct voorafgaand aan of ten tijde van het sluiten van de _____
Koopovereenkomst was of is verhuurd, is de Erfverpachter verplicht voorafgaand aan het _____
sluiten van de Koopovereenkomst de financiële draagkracht van de Erfpachter te toetsen _____
of te laten toetsen. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde is deze toetsing niet van-
toepassing in het geval de Koopovereenkomst wordt gesloten met een Erfpachter die het _____
Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst ten minste twee jaren _____
onafgebroken heeft gehuurd. 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. Verplichting toetsing financiële draagkracht voor (toekomstige) verkopen; informatieplicht _____

Indien op grond van het bepaalde in het vorige lid van dit artikel een toetsing van de _____
financiële draagkracht van de Erfpachter verplicht is, geldt het volgende: _____

- a. De Erfverpachter is verplicht om bij (toekomstige) verkopen van woningen waarbij _____
KoopStart wordt aangeboden en waarbij op grond van het bepaalde in het vorige lid _____
van dit artikel een toetsing van de financiële draagkracht verplicht is, de financiële _____
draagkracht van de kopers (Erfpachters) van deze woningen 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, Hoofdstuk 9, Hoofdstuk 11 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 verminderd met het Vergoedingsbedrag berekend—
overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 8. 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, Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst, de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 of de eventuele terugkoop zoals bedoeld in artikel 5.2:

- 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 financiering van de Erfpacht of bij de totstandkoming van de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst Registergoed. In het geval van de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst of de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 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 de Waardepeildatum heeft plaatsgevonden;
- de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken is bij de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst 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;
- 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 taxatie ten behoeve van de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst en bij de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 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, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst en in de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 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, de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst danwel de Voorbereidingsovereenkomst.

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, terugkoop en verkoop**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 Eigendom als bedoeld in artikel 8.2, bij de terugkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 9.3 en bij de verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom als bedoeld in artikel 9.7, 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, terugkoop en verkoop

**Artikel 3.5**

Voorafgaand aan de in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2, artikel 9.7 lid 2 of artikel 9.8 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, artikel 9.3 lid 4 en artikel 9.7 lid 4, lid 6 en lid 8 genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

Geschillenregeling taxatie**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 9.3 lid 2, artikel 9.7 lid 2 of artikel 9.8 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 bedoelde schriftelijk aanbod tot omzetting, het in artikel 9.3 lid 2 bedoelde schriftelijk aanbod tot terugkoop of van de in artikel 9.7 lid 2 bedoelde berekening, waaraan in bedoelde gevallen het taxatierapport als bijlage is toegevoegd, of van de in artikel 9.8 lid 2 bedoelde berekening van de gecorrigeerde Verkoopprijs Registergoed, Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom, 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 hiervoor bedoelde schriftelijk aanbod tot omzetting of terugkoop of van de in artikel 9.7 lid 2 of in artikel 9.8 lid 2 bedoelde berekening 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 9.3 lid 2, artikel 9.7 lid 2 of artikel 9.8 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 9.3 lid 4 en artikel 9.7 lid 4, lid 6 en lid 8 genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst 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

Marktwaaarde 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 Marktwaaarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 vastgesteld. De Erfverpachter verstrekt een Taxateur opdracht om de Marktwaaarde van het Registergoed vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de Erfverpachter.

Uitgifteprijs en Koperskorting

Artikel 4.2

1. Uitgifteprijs is Marktwaaarde minus Koperskorting
De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaaarde van het Registergoed verminderd met de Koperskorting. Het percentage van de Koperskorting wordt vastgelegd in de Koopovereenkomst en in de akte van vestiging van erfpacht. Het percentage van de Koperskorting bedraagt ten minste tien procent (10%).
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 Marktwaaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen—
rekening gehouden met het eventuele bedrag van meer- en/of minderwerk. Meerwerk zal—
bij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de—

Voorbereidingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst Registergoed 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 Marktwaaarde van het Registergoed worden in de betreffende Koopovereenkomst—
vastgesteld en in de akte van vestiging erfpacht vastgelegd. Het percentage waarvoor de—
Erfverpachter deelt in deze stijging of daling wordt ook aangeduid met Y en het percentage
waarvoor de Erfpachter deelt in deze stijging of daling wordt ook aangeduid met X.—

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 Gemeente of—
het Koopfonds is, is ter keuze van de Erfverpachter 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,—
Terugkoopovereenkomst of Voorbereidingsovereenkomst en Verkoopovereenkomst—
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 indien van—
toepassing 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

Voor de volgende handelingen is -ongeacht of een dergelijke handeling tussen de—
Erfverpachter en de Erfpachter al dan niet mogelijk is- de voorafgaande schriftelijke—
toestemming van de Hypotheekhouder vereist:—

1. een wijziging van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;—
2. een wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 lid 1;—
3. de verhuur van het Registergoed als bedoeld 6.1 lid 2;—
4. de splitsing van de Erfpacht en de vestiging van ondererfpacht als bedoeld in artikel—
7.1;—
5. de levering door de Erfverpachter en de aanvaarding door de Erfpachter van de Bloot-
Eigendom;—
6. 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 Bloot Eigendom aan de executiekoper zoveel
mogelijk overeenkomstig hetgeen is bepaald in Hoofdstuk 8.—

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 vijftig 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;_____
- 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 vijftig 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;_____
- 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 (zogeneten 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. Derdenbeding ten behoeve Hypotheekhouder_____

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, en waarbij door de aanvaarding geldt dat de Hypotheekhouder:_____

- wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;-
- zich verplicht 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._____

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

g. Aanvaarding derdenbeding in de akte van hypotheek_____

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

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

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

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

Toestemming splitsing Erfpacht en vestiging beperkte rechten

Artikel 7.1

1. Splitsing Erfpacht _____
De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van het Registergoed of de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten. _____
2. Ondererfpacht en erfdienstbaarheden _____
De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht op het Registergoed. De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd erfdienstbaarheden ten behoeve en/of ten laste van het Registergoed te vestigen. _____
Het in dit lid en het vorige lid van dit artikel bepaalde geldt voor rechtshandelingen zowel in juridische als in economische zin. _____

Toestemming Vervreemding Erfpacht en voorwaarden

Artikel 7.2

1. Toestemming Vervreemding Erfpacht _____



- De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet-bevoegd de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden._____
2. Verlening toestemming opschortende voorwaarde_____
- De Erfverpachter zal de in het vorige lid bedoelde toestemming verlenen onder de_____ opschortende voorwaarde dat:_____
- a. in het geval de Erfverpachter een terugkooprecht als bedoeld in Afdeling B van_____ Hoofdstuk 9 toekomt: de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Erfverpachter te-koop aanbiedt en levert overeenkomstig het bepaalde in Afdeling B van Hoofdstuk 9;— of_____
- b. in het geval een terugkooprecht ten behoeve van Erfverpachter als bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 niet van toepassing is verklaard of wegens tijdsverloop niet van— meer van toepassing is dan wel de Erfverpachter heeft verklaard geen gebruik te— maken van het terugkooprecht: de Erfpachter en de Erfverpachter een_____ Voorbereidingsovereenkomst hebben gesloten waarbij zij zich verbinden tot een_____ gelijktijdige verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom gevolgd door een_____ gelijktijdige levering van de Erfpacht en de Bloot Eigendom aan de Koper en de op— grond van de Voorbereidingsovereenkomst te sluiten Verkoopovereenkomst_____ Registergoed wordt uitgevoerd, zulks overeenkomstig het bepaalde in Afdeling C van— Hoofdstuk 9._____
3. Situaties verlening toestemming zonder naleving lid 2_____
- In afwijking van het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde zal de Erfverpachter de_____ Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen, zonder dat het in lid 2 van dit artikel— bepaalde behoeft te worden nageleefd, 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._____

Situatie overlijden; aanbiedingsplicht en betaling Vergoedingsbedrag, uitzondering— en uitstel_____

Artikel 7.3_____

1. Situatie overlijden; aanbiedingsplicht Erfpacht of betaling Vergoedingsbedrag_____
- In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel— overgaat geldt het volgende:_____
- a. indien op grond van artikel 9.1 lid 2 de tijdelijke aanbiedingsplicht als bedoeld in_____ Afdeling B van Hoofdstuk 9 (nog) van toepassing is, zijn de rechtverkrijgenden binnen— twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de— Erfpacht aan de Erfverpachter overeenkomstig Afdeling B van Hoofdstuk 9; of_____
- b. indien de tijdelijke aanbiedingsplicht van Afdeling B van Hoofdstuk 9 niet (meer) van— toepassing is of het recht van terugkoop door de Erfverpachter niet wordt_____ uitgeoefend, 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 is bepaald. De Erfverpachter is verplicht om—
gelijktijdig met de betaling van het Vergoedingsbedrag de Bloot Eigendom aan de—
Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Bloot Eigendom te—
aanvaarden, zulks met inachtneming van het in artikel 5.2 onder b.5 bepaalde.—

Indien de in dit lid beschreven situatie zich voordoet binnen de in artikel 8.1 lid 1 bedoelde-
periode van het omzettingsverbod, is het omzettingsverbod niet van toepassing en geldt—
hetgeen in de voorgaande zin van dit lid is bepaald.—

2. Uitzondering verkrijging door (Mede-)erfpachter en/of de Partner—

Het in het vorige lid onder a en b van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in het—
geval:—

- de Erfpacht door het overlijden of binnen twee jaren na het overlijden van de—
Erfpachter krachtens verdeling of legaat; of—
- het recht van vruchtgebruik of het recht van gebruik en bewoning van de Erfpacht—
binnen twee jaren het overlijden van de Erfpachter krachtens legaat,—

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

3. Uitstel in het geval vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning krachtens erfrecht—

In het geval artikel 7.2 lid 3 onder b van toepassing is, wordt de in lid 1 onder a van dit—
artikel bedoelde verplichting tot te koop aanbieding uitgesteld naar de datum waarop zes—
maanden zijn verstreken nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en—
bewoning is geëindigd, mits alsdan de tijdelijke aanbiedingsplicht nog van toepassing is,—
en wordt de in lid 1 onder b bedoelde verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag—
uitgesteld naar twee jaar nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en—
bewoning is geëindigd.—

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—
de Erfpacht als bedoeld in artikel 9.7 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
de Erfpacht gelijktijdig met de Bloot Eigendom 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 rechtverkrijgenden—
naar het oordeel van Erfverpachter genoegzaam hebben aangetoond zich voldoende te—
hebben ingespannen om de Erfpacht gelijktijdig met de Bloot Eigendom op professionele—
wijze te verkopen.—

**Bepaling Vergoedingsbedrag, Terugkoopprijs, Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs—
Bloot Eigendom; opvolgende Vervreemdingen**—

Artikel 7.4—



1. Bepaling Vergoedingsbedrag, Terugkoopprijs, Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot-Eigendom 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/zullen het Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs respectievelijk de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom – ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen – in het kader van het sluiten van een latere Omzettingsovereenkomst, Terugkoopovereenkomst, Voorbereidingsovereenkomst of Verkoopovereenkomst Registergoed overeenkomstig de regeling van respectievelijk Hoofdstuk 8, Afdeling B van Hoofdstuk 9 of Afdeling C van Hoofdstuk 9 worden bepaald. Dit betekent dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs respectievelijk de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom 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, de Terugkoopprijs respectievelijk de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom wordt er derhalve van uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag dan wel gerechtigd is tot de Terugkoopprijs of de Verkoopprijs Erfpacht.

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 beschreven formule.

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 EIGENDOM EN BETALING

VERGOEDINGSBEDRAG

Omzettingsovereenkomst; berekening Vergoedingsbedrag

Artikel 8.1

1. Omzettingsovereenkomst; verkrijging volledig belang en Bloot 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 Bloot 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 Bloot Eigendom aan de _____ Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Bloot Eigendom te aanvaarden. — Als gevolg van de verkrijging van de Bloot Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging — teniet en wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed. _____ In het geval de tijdelijke aanbiedingsplicht Erfpacht aan de Erfverpachter als bedoeld in — Afdeling B van Hoofdstuk 9 van toepassing is en de daarvoor geldende periode van de — aanbiedingsplicht langer is dan drie jaar dan zal ook voor de toepassing van dit artikellid — deze langere periode gelden. _____

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 Bloot 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 — ontlennen. _____

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 Bloot 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. _____

In het geval de tijdelijke aanbiedingsplicht Erfpacht aan Erfverpachter als bedoeld in — Afdeling B van Hoofdstuk 9 van toepassing is en de daarvoor geldende periode van de — aanbiedingsplicht langer is dan drie jaar dan zal ook voor de toepassing van dit artikellid — deze langere periode gelden. _____

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 _____

Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende formule: _____

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

5. Waarden in formule _____



Door middel van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde formule worden de_____ navolgende waarden uitgedrukt:_____

K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1;_____

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

T1: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de_____ Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 en artikel 4.1;_____

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;_____

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 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. In het geval de tijdelijke aanbiedingsplicht_____ Erfpacht aan Erfverpachter als bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 van toepassing is en_____ de daarvoor geldende periode langer is dan drie jaar dan neemt de Erfverpachter in_____ afwijking van het in de vorige zin bepaalde, deze kennisgeving niet eerder in behandeling_____ dan na het verstrijken van de termijn als bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 minus zes_____ maanden._____

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;_____
- 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 Omzettingsovereenkomst 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 schriftelijk te kennen heeft gegeven niet—akkoord te gaan met het aanbod tot omzetting; _____
- 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 niet in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter 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 onder b 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 geldverstrekende instelling heeft—
verkregen;—
b. de in artikel 5.2 onder b.5. vereiste toestemming van de Hypotheekhouder niet is—
verkregen.—
7. Levering Bloot Eigendom—
De levering van de Bloot 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 Bloot Eigendom.—
8. Uitstel tijdstip levering ten gevolge van geschillenregeling—
Indien de termijn van levering van de Bloot 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 of een rechterlijke uitspraak is gedaan.—
9. Leveringsbepalingen—
Op de levering van de Bloot 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 Bloot 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—



Bloot 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 Bloot Eigendom komen ten laste van de Erfpachter. _____

HOOFDSTUK 9: VERKOOP VAN DE ERFPACHT EN DE BLOOT EIGENDOM _____

AFDELING A: INLEIDENDE BEPALINGEN _____

Vervreemding Erfpacht; aanbiedingsplicht van Erfpacht aan de Erfverpachter of verkoop Erfpacht en Bloot Eigendom aan de Koper _____

Artikel 9.1 _____

1. Vervreemding van de Erfpacht _____

Indien de Erfpachter wenst over te gaan of in voorkomend geval moet overgaan tot verkoop van de Erfpacht is het in dit hoofdstuk en Hoofdstuk 7 bepaalde van toepassing. _____

2. Toepasselijkheid tijdelijke aanbiedingsplicht van de Erfpacht aan de Erfverpachter _____

In de akte van vestiging erfpacht kan worden bepaald dat, indien gedurende een in de akte van vestiging erfpacht vastgestelde periode na de Uitgifte van de Erfpacht zich een geval voordoet als in artikel 9.2 lid 1 is beschreven, de Erfpachter verplicht is om de Erfpacht aan de Erfverpachter te koop aan te bieden, die op zijn beurt een recht tot terugkoop heeft van de Erfpacht, zulks met inachtneming van het in Hoofdstuk 7 en Afdeling B van dit hoofdstuk bepaalde. _____

3. Verstrijken periode vervallen tijdelijke aanbiedingsplicht _____

Indien zich na het verstrijken van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde periode een geval voordoet als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 is het bepaalde in Afdeling B van dit hoofdstuk niet meer van toepassing. _____

4. Niet toepasselijkheid tijdelijke aanbiedingsplicht: Vervreemding Erfpacht en Bloot Eigendom _____

Indien de in lid 2 van dit artikel bedoelde tijdelijke aanbiedingsplicht in de akte van vestiging erfpacht niet van toepassing is verklaard of indien deze tijdelijke aanbiedingsplicht wegens tijdsverloop niet meer van toepassing is danwel de Erfverpachter heeft verklaard geen gebruik te maken van het recht tot terugkoop, is de Erfpachter bevoegd tot verkoop van de Erfpacht met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 7 en Afdeling C van dit hoofdstuk. Op grond van deze bepalingen dient een gelijktijdige verkoop en een gelijktijdige levering van zowel de Erfpacht als de Bloot Eigendom door respectievelijk Erfpachter en Erfverpachter aan de Koper plaats te vinden. _____

AFDELING B: OPTIONELE TIJDELIJKE AANBIEDINGSPLICHT ERFPACHT AAN _____

**ERFVERPACHTER****Aanbiedingsplicht van de Erfpachter****Artikel 9.2**1. Gevallen van aanbiedingsplicht

Indien het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van toepassing is, is de Erfpachter verplicht om de Erfpacht onverwijld schriftelijk te koop aan te bieden aan de Erfverpachter zodra:

- de Erfpachter voornemens is de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, mits de Erfverpachter de Erfpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen.

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

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

2. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aanbieding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel 9.3 lid 6 is de Erfpachter in redelijkheid verplicht de Erfverpachter en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Erfverpachter in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen.

Terugkooprecht van de Erfverpachter**Artikel 9.3**1. Terugkooprecht en Terugkoopprijs

De Erfverpachter heeft het recht om tot aankoop (ook aangeduid als terugkooprecht) van de Erfpacht over te gaan in de gevallen waarin de Erfpacht aan de Erfverpachter schriftelijk te koop wordt aangeboden.

In het geval de Erfverpachter van zijn recht tot aankoop gebruik maakt, vergoedt de Erfverpachter aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoopprijs) overeenkomstig het in artikel 9.4 lid 1 bepaalde (Bepaling Terugkoopprijs).

De Erfverpachter is verplicht om binnen twee weken na ontvangst van de in artikel 9.2 lid 1 bedoelde schriftelijke aanbieding, schriftelijk aan de Erfpachter te kennen geven of hij al dan niet gebruik maakt van zijn terugkooprecht. In het geval de Erfverpachter te kennen heeft gegeven gebruik te maken van zijn terugkooprecht is het bepaalde in de volgende leden van dit artikel en artikel 9.4 van toepassing. In het geval de Erfverpachter te kennen heeft gegeven geen gebruik te maken van zijn terugkooprecht, komt de in deze afdeling opgenomen tijdelijke aanbiedingsplicht te vervallen en is Afdeling C van dit hoofdstuk van toepassing.

2. Taxatierapport, aanbod terugkoop en Terugkoopprijs

In het geval de Erfverpachter gebruik maakt van zijn terugkooprecht zal de Erfverpachter binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 9.2 lid 1 bedoelde schriftelijke



aanbieding:_____

- de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren_____ van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3;_____
- aan de Erfpachter een schriftelijk aanbod tot terugkoop toesturen inclusief het_____ taxatierapport en de volgens artikel 9.4 opgestelde berekening van de Terugkoop prijs.

De genoemde termijn van acht 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 Terugkoopovereenkomst_____

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

Indien de Erfpachter schriftelijk het aanbod tot terugkoop aanvaardt, de Erfpachter de_____ gegevens heeft geleverd aan de Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de opstelling van de Terugkoopovereenkomst en geen van de partijen een beroep doet op de_____ geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, zal de Erfverpachter binnen één week de_____ Terugkoopovereenkomst toesturen aan de Erfpachter._____

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

4. Intrekking te koop aanbieding_____

In het geval de Erfpachter:_____

- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop schriftelijk te kennen heeft gegeven niet_____ akkoord te gaan met het aanbod;_____
- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop niet binnen de gemelde termijn van twee_____ weken aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord gaat met het aanbod en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan_____ op de in artikel 3.6 beschreven geschillenregeling; of_____
- na ontvangst van de Terugkoopovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van_____ één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in_____ aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft ondertekend,_____

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

In het geval de Erfpachter:_____

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6_____ beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is_____ gemaakt voor de bindend adviesregeling overgaat tot aanwijzing van een Taxateur; of_____
- binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste)_____ Terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter_____ danwel niet in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft_____ ondertekend,_____

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



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

In de hiervoor beschreven gevallen is de Erfpachter bij een volgende voorgenomen——
Vervreemding verplicht om het in deze afdeling bepaalde wederom na te leven.——

In de in artikel 9.2 lid 1 onder b en artikel 7.3 lid 1 onder a genoemde gevallen van——
(verplichte) te koop aanbieding, is/zijn de Erfpachter of de rechtverkrijgenden niet——
bevoegd zijn/hun te koop aanbieding in te trekken en wordt/worden hij/zij ook niet geacht—
deze te hebben ingetrokken, maar blijft de verplichting voor de Erfpachter of de——
rechtverkrijgenden om een Terugkoopovereenkomst te sluiten bestaan, tenzij de——
Erfverpachter te kennen heeft gegeven geen gebruik te maken van zijn terugkooprecht.——

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. Teruglevering——

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter vindt—
plaats binnen vier maanden na de datum van ontvangst van de in artikel 9.2 lid 1——
bedoelde schriftelijke aanbieding, doch niet eerder dan een maand na de datum van——
ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter getekende——
Terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De——
Erfverpachter dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het verlijden van de akte van——
levering te hebben voldaan door creditering op de kwaliteitsrekening van de notaris die is—
belast met de teruglevering van de Erfpacht.——

7. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging——

Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende——
meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 9.2 lid 2, ook na schriftelijke——
ingebrekestelling door de Erfverpachter, wordt de termijn van teruglevering verlengd met——
de aan die vertraging toe te rekenen periode.——

8. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling——

Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 3.6——
omschreven geschillenregeling vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van
vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan.——

9. Leveringsbepalingen——

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

a. Notariskeuze——

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

b. Juridische en feitelijke staat——

De Erfpacht moet door de Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of——
beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van roerende——
zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de——



taxatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De Erfverpachter kan verlangen dat _____
veranderingen, die onbevoegdelijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste-
bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging-
van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt. _____

c. Rechtstreekse levering _____

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

d. Kosten en belastingen _____

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van-
de Erfpacht komen ten laste van de Erfverpachter, zulks onverminderd het hierna _____
onder e. van dit artikellid bepaalde. _____

e. Kostenvergoeding bij teruglevering _____

De Erfverpachter kan bij de teruglevering van de Erfpacht aan de Erfpachter in _____
rekening brengen een vergoeding van ten hoogste één procent (1%) (inclusief _____
eventuele omzetbelasting) over de Terugkoop prijs voor de door de Erfverpachter _____
gemaakte kosten in verband met het proces van terugkoop en teruglevering van de _____
Erfpacht. De Erfverpachter kan deze vergoeding uitsluitend in rekening brengen _____
wanneer in de akte van vestiging erfpacht is bepaald dat de vergoeding in rekening _____
wordt gebracht en wat de hoogte van het percentage van deze vergoeding is. _____

Vaststelling Terugkoop prijs _____

Artikel 9.4 _____

1. Bepaling Terugkoop prijs _____

De Terugkoop prijs die de Erfverpachter aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop _____
door de Erfverpachter van de Erfpacht wordt als volgt berekend: _____
de Uitgifte prijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het _____
Registergoed, plus het aandeel van de Erfpachter in de overige waardeontwikkeling van _____
het Registergoed. _____

De Terugkoop prijs wordt nader aangeduid in de volgende formule: _____

$\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$. _____

2. Waarden in formule _____

Door middel van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde formule worden de _____
navolgende waarden uitgedrukt: _____

S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend _____
volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het _____
taxatierapport als bedoeld in artikel 9.3 lid 2; _____

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

T2: de Marktwaaarde van het Registergoed bij de te koop aanbieding door de Erfpachter _____
(Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.3 _____
lid 2; _____

U: de Uitgifte prijs volgens artikel 4.2; _____

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de _____



Marktwaaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.

AFDELING C: VERKOOP ERFPACHT EN BLOOT EIGENDOM AAN KOPER

Verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom en Voorbereidingsovereenkomst

Artikel 9.5

1. Verkoop van de Erfpacht en gelijktijdige verkoop van de Bloot Eigendom

De Erfpachter is in de hiervoor in artikel 9.1 lid 4 genoemde situatie gerechtigd om de Erfpacht aan een Koper te verkopen met inachtneming van de verkrijging van de toestemming van de Erfverpachter als bedoeld in Hoofdstuk 7 en voor het overige met inachtneming van het in deze afdeling bepaalde.

Op grond van deze bepalingen dient een gelijktijdige verkoop en een gelijktijdige levering van zowel de Erfpacht als de Bloot Eigendom door respectievelijk Erfpachter en Erfverpachter aan de Koper plaats te vinden. Op deze wijze wordt bereikt dat de Koper het Registergoed kan verkrijgen en de Erfpachter de Verkoopprijs Erfpacht en de Erfverpachter de Verkoopprijs Bloot Eigendom kan realiseren.

2. Voorbereidingsovereenkomst

In verband met de in het vorige lid van dit artikel bedoelde verkoop van het Registergoed, bestaande uit de Erfpacht en de Bloot Eigendom, verbinden de Erfpachter en de Erfverpachter zich voorafgaand aan deze verkoop een Voorbereidingsovereenkomst te sluiten.

In deze Voorbereidingsovereenkomst zullen worden vastgelegd:

- a. dat de Erfpachter het initiatief zal nemen voor de verkoop en verantwoordelijk zal zijn voor het verkoopproces van het Registergoed (Erfpacht en Bloot Eigendom), waaronder de eventuele inschakeling van een makelaar en dat de verkoopkosten voor rekening komen van de Erfpachter;
- b. de verlening van een volmacht door de Erfverpachter aan de Erfpachter om het hiervoor onder a bedoelde verkoopproces mogelijk te maken, met dien verstande dat deze volmacht niet de bevoegdheid inhoudt om namens de Erfverpachter de verkoopovereenkomst met betrekking tot de Bloot Eigendom aan te gaan, met inachtneming van hetgeen in artikel 9.7 lid 10 is bepaald;
- c. de indicatieve Verkoopprijs Registergoed, welke is onderverdeeld in een indicatieve Verkoopprijs Erfpacht en een indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom conform de berekening van artikel 9.6 lid 2 om daarmee inzicht te geven in de te verwachten verkoopopbrengst van het Registergoed en de onderverdeling van deze verkoopopbrengst tussen Erfpachter en Erfverpachter;
- d. het waarde-effect van de verbeteringen zoals bedoeld in artikel 9.6 lid 1 en dat onderdeel zal uitmaken van de berekening van de Verkoopprijs Bloot Eigendom en de Verkoopprijs Erfpacht zoals bedoeld in artikel 9.6 lid 2, lid 3 en lid 4;
- e. de onderdelen die in de Verkoopovereenkomst Registergoed moeten worden opgenomen om de rechtsverhoudingen tussen de Erfpachter, Erfverpachter en de Koper te regelen, zoals in lid 3 onder a tot en met f van dit artikel is beschreven;
- f. dat de Erfverpachter ondanks dat hij de Verkoopovereenkomst Registergoed ondertekent het recht behoudt tot hertaxatie en de uitvoering van de correctie als bedoeld in artikel 9.8.

3. Verkoopovereenkomst Registergoed



De Verkoopovereenkomst Registergoed zal worden vastgelegd in een schriftelijke—
koopovereenkomst die zowel door de Erfpachter als de Erfverpachter als (gezamenlijke)—
verkopers zal worden getekend, waarbij gebruik zal worden gemaakt van een door de—
makelaardij of het notariaat gehanteerde modelkoopovereenkomst die dient te worden—
aangevuld met bepalingen waarin het volgende is vastgelegd:—

- a. de verkoop van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Koper en de gelijktijdige—
verkoop van de Bloot Eigendom door de Erfverpachter aan de Koper;—
- b. de Verkoopprijs Registergoed en de onderverdeling daarvan in een Verkoopprijs—
Erfpacht en een Verkoopprijs Bloot Eigendom conform de berekening van artikel 9.6—
lid 3;—
- c. dat de Koper de Verkoopprijs Erfpacht aan de Erfpachter en de Verkoopprijs Bloot—
Eigendom aan de Erfverpachter zal zijn verschuldigd;—
- d. de verplichting van de Erfpachter en de Erfverpachter tot gelijktijdige levering van—
respectievelijk de Erfpacht en de Bloot Eigendom aan de Koper, als gevolg waarvan de
Erfpacht door vermenging tenietgaat en de Koper volledig gerechtigd wordt tot het—
Registergoed;—
- e. dat de garanties van de Erfverpachter jegens de Koper zich uitsluitend beperken tot—
het feit dat:—
 - hij in staat voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van de Bloot Eigendom,—
aangezien de Erfpachter en niet de Erfverpachter het uitsluitend gebruik en genot—
heeft gehad als ware hij eigenaar van het Registergoed; en—
 - de Bloot Eigendom niet is belast met hypotheek en/of beslag;—
- f. dat de kosten met betrekking tot de Voorbereidingsovereenkomst en de daarmee—
verband houdende taxatiekosten niet ten laste komen van de Koper;—
- g. dat alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering—
van de Erfpacht en de Bloot Eigendom niet ten laste komen van de Erfverpachter. —

Bepaling Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom—

Artikel 9.6 —

1. Verkoopprijs Registergoed verdeeld in Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot—
Eigendom—
De Verkoopprijs Registergoed die de Koper is verschuldigd wordt onderverdeeld in de—
Verkoopprijs Erfpacht die door de Koper is verschuldigd aan de Erfpachter en de—
Verkoopprijs Bloot Eigendom die door de Koper is verschuldigd aan de Erfverpachter.—
De Verkoopprijs Bloot Eigendom bestaat 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.—
De Verkoopprijs van de Erfpacht bestaat uit het verschil tussen de Verkoopprijs—
Registergoed en de Verkoopprijs Bloot Eigendom met inachtneming van het in de volgende
leden van dit artikel bepaalde.—
2. Indicatieve Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom op basis van—
Marktwaarde—
Om een indicatie te verkrijgen van de door de Erfpachter te realiseren Verkoopprijs—
Erfpacht en de door de Erfverpachter te realiseren Verkoopprijs Bloot Eigendom, zal—



- daarvan een berekening worden gemaakt aan de hand van de Marktwaaarde van het _____
Registergoed (T2). _____
- De indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom wordt berekend volgens de volgende formule:—
de indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$. _____
- De indicatieve Verkoopprijs Erfpacht wordt berekend volgens de volgende formule: _____
de indicatieve Verkoopprijs Erfpacht = $T2 - \text{Indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom}$. _____
- De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel. _____
3. Berekening Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom op basis van _____
Verkoopprijs Registergoed _____
- De Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom zullen, behoudens het _____
volgende lid van dit artikel, zijn gebaseerd op de te realiseren Verkoopprijs Registergoed—
(V). _____
- De Verkoopprijs Bloot Eigendom wordt berekend volgens de volgende formule: _____
Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (V - S - T1) \times Y\%$. _____
- De Verkoopprijs Erfpacht wordt berekend volgens de volgende formule: _____
Verkoopprijs Erfpacht = $V - \text{Verkoopprijs Bloot Eigendom}$. _____
- De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel. _____
4. Correctie berekening Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom op basis van _____
hertaxatie Marktwaaarde _____
- In het geval een hertaxatie heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 9.8 en de _____
gehertaxeerde waarde hoger is dan de Verkoopprijs Registergoed (V), komt, uitsluitend in—
de verhouding tussen Erfpachter en Erfverpachter, voor de berekening van de Verkoopprijs
Bloot Eigendom de gehertaxeerde Marktwaaarde van het Registergoed (T3) in de plaats van—
de Verkoopprijs Registergoed (V). _____
- De gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom wordt berekend volgens de volgende _____
formule: _____
- de gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$. _____
- De gecorrigeerde Verkoopprijs Erfpacht wordt als gevolg daarvan berekend volgens de _____
volgende formule: _____
- de gecorrigeerde Verkoopprijs Erfpacht = $V - \text{de gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot}$ _____
Eigendom. _____
- De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel. _____
5. Waarden in formules _____
- In de formules in de leden 2, 3 en 4 van dit artikel worden de navolgende waarden _____
uitgedrukt: _____
- K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1; _____
- S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te _____
bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaarden die worden vermeld in—
het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.7 lid 2; _____
- T1: de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Erfpacht volgens artikel—
4.1; _____
- T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter—
tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1—
(Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.7—



lid 2; _____

T3: 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 9.8 lid 1; _____

V: Verkoopprijs 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"; _____

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

Procedure verkoop Erfpacht en Bloot Eigendom _____

Artikel 9.7 _____

1. Kennisgeving voornemen tot verkoop Erfpacht _____

In het geval artikel 9.1 lid 4 van toepassing is en de Erfpachter voornemens is om de _____
Erfpacht te verkopen, dient hij de Erfverpachter van dit voornemen schriftelijk in kennis te _____
stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst. _____
Indien de Erfpachter bij aangetekende brief de Erfverpachter in kennis heeft gesteld van _____
het voornemen om de Voorbereidingsovereenkomst 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 Erfverpachter niet bij aangetekende brief in kennis heeft gesteld _____
van het voornemen om de Voorbereidingsovereenkomst 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. _____

Indien afdeling B van dit hoofdstuk van toepassing is en de Erfverpachter op grond van het _____
in artikel 9.3 lid 1 bepaalde te kennen heeft gegeven geen gebruik te maken van zijn _____
terugkooprecht wordt, in zoverre in afwijking van het in de vorige zinnen bepaalde, de te _____
koop aanbieding van de Erfpacht door de Erfpachter als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 _____
beschouwd als zijn kennisgeving tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst, _____
tenzij Erfpachter heeft verklaard niet langer bereid te zijn om tot verkoop van de Erfpacht _____
over te gaan. _____

2. Taxatierapport, berekening en toesturen indicatieve Verkoopprijs Erfpacht en indicatieve _____ Verkoopprijs Bloot Eigendom _____

De Erfverpachter zal binnen acht 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; _____
- aan de Erfpachter toesturen het taxatierapport en de volgens artikel 9.6 lid 2 _____
opgestelde berekening van de indicatieve Verkoopprijs Erfpacht, de indicatieve _____
Verkoopprijs Bloot Eigendom en het waarde-effect van de verbeteringen. _____

De genoemde termijn van acht 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 Voorbereidingsovereenkomst

De Erfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het taxatierapport en de berekening zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij daarmee kan instemmen.

Indien de Erfpachter schriftelijk heeft ingestemd met het taxatierapport en de berekening zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, de Erfpachter de gegevens heeft geleverd aan de Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de opstelling van de Voorbereidingsovereenkomst en geen van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, zal de Erfverpachter binnen één week de Voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.5 lid 2 toesturen aan de Erfpachter.

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

4. Intrekking Erfpachter van voornemen van Voorbereidingsovereenkomst

In het geval de Erfpachter:

- na het schriftelijk aanbod tot omzetting schriftelijk te kennen heeft gegeven niet akkoord te gaan met het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst;
- na het schriftelijk aanbod tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst 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 Voorbereidingsovereenkomst 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 Voorbereidingsovereenkomst 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) Voorbereidingsovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel niet in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft ondertekend,

wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst niet aanvaardt of geacht wordt zijn verklaring tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst te hebben ingetrokken, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen



- Vorbereidingsovereenkomst 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. Ontbindende voorwaarde Vorbereidingsovereenkomst——
De Vorbereidingsovereenkomst zal worden aangegaan onder de ontbindende voorwaarde——
dat de Verkoopovereenkomst Registergoed uiterlijk twaalf maanden na de ondertekening——
van de Vorbereidingsovereenkomst -of een tussen de Erfverpachter en de Erfpachter in——
onderling overleg vast te stellen andere termijn- niet onvoorwaardelijk tot stand is——
gekomen en de daarop volgende levering van het Registergoed (bestaande uit de levering——
van de Erfpacht en de levering van de Bloot Eigendom) niet heeft plaatsgevonden.——
7. Onbevoegdheid Erfpachter tot verkoop——
De Erfpachter is niet bevoegd om over te gaan tot het in werking stellen van het——
verkoopproces van het Registergoed en tot verkoop van de Erfpacht zolang de——
Vorbereidingsovereenkomst niet door de Erfverpachter en de Erfpachter is ondertekend.——
8. Afzien verkoop na ondertekening Vorbereidingsovereenkomst——
De Erfpachter is bevoegd om vóór het verstrijken van de in lid 6 van dit artikel bedoelde——
termijn af te zien van de verkoop, waardoor de Vorbereidingsovereenkomst wegens——
vervulling van de ontbindende voorwaarde eindigt. In dit geval is de Erfpachter verplicht——
om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de Vorbereidingsovereenkomst in——
redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te——
nemen.——
9. Verlenging termijn Vorbereidingsovereenkomst——
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——
Vorbereidingsovereenkomst de termijn van de ontbindende 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. Verstreking en ondertekening Verkoopovereenkomst Registergoed——
De Erfpachter is verplicht om zo spoedig mogelijk na het bereiken van overeenstemming——
met de Koper een exemplaar van de Verkoopovereenkomst Registergoed ter beoordeling——
en ondertekening aan de Erfverpachter toe te sturen.——
Indien de Verkoopovereenkomst Registergoed voldoet aan het in artikel 9.5 lid 3 bepaalde,
is de Erfverpachter verplicht om binnen een week na ontvangst van de——
Verkoopovereenkomst Registergoed een door de Erfverpachter getekende versie aan de——
Erfpachter te verstrekken. De Erfpachter is vervolgens verplicht om zo spoedig mogelijk——
een door alle partijen getekende versie van de Verkoopovereenkomst Registergoed aan de——
Erfverpachter te verstrekken.——
Indien de Verkoopovereenkomst Registergoed naar het oordeel van de Erfverpachter niet——
voldoet aan het in artikel 9.5 lid 3 bepaalde, of indien er gelet op de inhoud van de——
gemaakte afspraken die de Erfverpachter betreffen een of meer zwaarwegende redenen——



aanwezig zijn om niet tot ondertekening over te gaan, dient de Erfverpachter dit binnen—
een week na ontvangst van de Verkoopovereenkomst Registergoed gemotiveerd aan de—
Erfpachter kenbaar te maken. Erfverpachter en Erfpachter zullen zich inspannen om in—
gezamenlijk overleg de gerezen bezwaren zo spoedig mogelijk op te lossen en indien nodig
de Verkoopovereenkomst Registergoed aan te passen en tot ondertekening over te gaan.—
Het in het voorgaande van dit artikellid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid dat de—
Erfverpachter een hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 verlangt en dat de Verkoopprijs—
Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom op basis van artikel 9.8 gecorrigeerd wordt—
vastgesteld zonder dat de in lid 11 van dit artikel bedoelde levering wordt uitgesteld.—

11. Levering Registergoed bestaande uit Bloot Eigendom en Erfpacht—

De levering van de Erfpacht door de Erfpachter en de levering van de Bloot Eigendom door—
de Erfverpachter aan de Koper vinden in dezelfde akte van levering plaats. De Koper dient—
de aan de Erfpachter verschuldigde Verkoopprijs Erfpacht en de aan de Erfverpachter—
verschuldigde Verkoopprijs Bloot Eigendom 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 Bloot Eigendom en de Erfpacht).—

Hertaxatie Registergoed—

Artikel 9.8—

1. Hertaxatie na sluiten Verkoopovereenkomst Registergoed—

Indien de Verkoopprijs Registergoed (V) lager is dan de indicatieve Marktwaaarde (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 de—
Verkoopprijs Bloot Eigendom en de Verkoopprijs Erfpacht tot hertaxatie van het—
Registergoed wordt overgegaan. Erfverpachter dient binnen vier weken na ontvangst door—
Erfverpachter van de in artikel 9.7 lid 10 bedoelde Verkoopovereenkomst Registergoed—
schriftelijk aan Erfpachter mede te delen gebruik te maken van zijn recht om de—
Marktwaaarde 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. Bij deze hertaxatie wordt uitdrukkelijk niet het waarde-effect van de—
verbeteringen aan de Staat van het Registergoed (S) opnieuw vastgesteld, maar wordt—
voor de berekening van de gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom en de gecorrigeerde
Verkoopprijs Erfpacht uitgegaan van het reeds vastgestelde waarde-effect als bedoeld in—
artikel 9.6 lid 5.—

2. Uitslag gehertaxeerde Marktwaaarde en berekening gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot—
Eigendom en Verkoopprijs Erfpacht—

Indien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde taxatie blijkt dat de gehertaxeerde—
Marktwaaarde (T3) hoger is dan de Verkoopprijs Registergoed (V) die is genoemd in de—
Verkoopovereenkomst Registergoed, zal de gehertaxeerde Marktwaaarde uitsluitend in de—
verhouding tussen de Erfverpachter en de Erfpachter gelden voor de berekening van de—
gecorrigeerde en daardoor definitieve Verkoopprijs Bloot Eigendom en Verkoopprijs—
Erfpacht als bedoeld in artikel 9.6 lid 4 en is de Erfpachter verplicht om het positieve—
verschil tussen het in artikel 9.6 lid 4 bedoelde bedrag van de gecorrigeerde Verkoopprijs—



Bloot Eigendom en het in artikel 9.6 lid 3 bedoelde bedrag van de Verkoopprijs Bloot Eigendom via de kwaliteitsrekening van de notaris aan de Erfverpachter te voldoen. Indien vervolgens geen van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, is de berekening van de definitieve Verkoopprijs Bloot Eigendom en de definitieve Verkoopprijs Erfpacht bindend. Indien een van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling, wordt de berekening van de Verkoopprijs Bloot Eigendom en de Verkoopprijs Erfpacht (nogmaals) gecorrigeerd op basis van de uitkomst van de geschillenregeling.

Indien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde taxatie blijkt dat de gehertaxeerde Marktwaaarde (T3) gelijk is aan of lager is dan de Verkoopprijs Registergoed (V), vindt geen correctie plaats.

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 (Bloot 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 Verkoopovereenkomst Registergoed en zal voor de berekening van de Verkoopprijs Bloot Eigendom en de Verkoopprijs Erfpacht in de akte van levering als bedoeld in artikel 9.7 lid 11 in de onderlinge verhouding tussen Erfpachter en Erfverpachter vooralsnog worden uitgegaan van de Verkoopprijs Registergoed (V) die in de Verkoopovereenkomst Registergoed is vermeld.

Indien vervolgens op basis van de hertaxatie blijkt dat de Verkoopprijs Bloot Eigendom moet worden verhoogd, is de Erfpachter verplicht om, binnen vier weken nadat de gehertaxeerde Marktwaaarde is vastgesteld, het positieve verschil tussen het in artikel 9.6 lid 4 bedoelde bedrag van de gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom en het in artikel 9.6 lid 3 bedoelde bedrag van de Verkoopprijs Bloot Eigendom aan de Erfverpachter te voldoen.

De Erfverpachter is, in het geval gebruik wordt gemaakt van de hertaxatie, bevoegd van de Erfpachter te verlangen dat een bedrag ter grootte van maximaal vijf procent (5%) van de Verkoopprijs Registergoed (V) op de kwaliteitsrekening van de notaris, die met de levering van de Erfpacht en de Bloot Eigendom 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

1. Niet-toepasselijkheid van toestemmingsvereiste

De vereiste toestemming van de Erfverpachter voor de Vervreemding 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.

2. 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.
3. 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 zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 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 of Hoofdstuk 8 daartoe verplicht is. Het Vergoedingsbedrag zal worden bepaald overeenkomstig de regeling van Hoofdstuk 8 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, de Koperskorting (K) en de deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1). Dit betekent dat er bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag van 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 met 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. Bepaling Terugkoopprijs, Verkoopprijs Erfpacht en Verkoopprijs Bloot Eigendom
- In het geval de executiekoper overgaat tot Vervreemding van de Erfpacht dient het bepaalde in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 9 te worden nageleefd. Bij de bepaling van de hoogte van de Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom dient uitdrukkelijk uit te worden gegaan van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, de Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (X) en (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1).
- Dit betekent dat er bij de bepaling van de Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom van wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter overgaat tot Vervreemding van de Erfpacht. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de door de executiekoper betaalde koopprijs en met de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van zijn verkrijging van de Erfpacht.
5. Correctie in verband met eis vijftig procent waardeontwikkeling
- In aanvulling op het in lid 3 en lid 4 van dit artikel 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, de Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom 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, de—
Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom—
eventueel dient plaats te vinden, wordt een correctieberekening gemaakt waarin het—
Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs-
Bloot Eigendom wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 8.1, artikel 9.4 of artikel 9.6,—
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 lid 3 van dit artikel of ter—
gelegenheid van de bepaling van de Terugkoopprijs danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de-
Verkoopprijs Bloot Eigendom als bedoeld in lid 4 van dit artikel.—

Teneinde in de toekomst bij de vaststelling van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoopprijs-
danwel de Verkoopprijs Erfpacht en de Verkoopprijs Bloot Eigendom 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 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.-

6. 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,—
lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde deze rechtsopvolger aangemerkt als de—
executiekoper.—

7. 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 overeenkomsten—

Artikel 11.1—

1. Niet-nakoming door Erfverpachter van Omzettingsovereenkomst, Terugkoopovereenkomst, Voorbereidingsovereenkomst of Verkoopovereenkomst Registergoed—



In het geval de Erfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit—
hoofde van Hoofdstuk 8 respectievelijk Hoofdstuk 9, waardoor geen uitvoering wordt of—
kan worden gegeven aan de levering van de Bloot Eigendom aan de Erfpachter of aan de—
Koper of de levering van Erfpacht aan de Erfverpachter, te weten:—

- het tijdig toesturen van het taxatierapport tezamen met het schriftelijk aanbod tot—
omzetting als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, met het schriftelijk aanbod tot terugkoop als
bedoeld in artikel 9.3 lid 2 of met de berekening als bedoeld in artikel 9.7 lid 2; en/of—
- het tijdig toesturen van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 3,—
van de Terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 9.3 lid 3, of van de—
Vorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 3 of de ondertekening—
daarvan door de Erfverpachter; en/of—
- het tijdig ondertekenen van de Verkoopovereenkomst Registergoed gevolgd door het—
tijdig toesturen van de ondertekende overeenkomst aan de Erfpachter als bedoeld in—
artikel 9.7 lid 10; en/of—
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Bloot Eigendom—
aan de Erfpachter als bedoeld in artikel 8.2 lid 7 met inachtneming van het bepaalde—
in artikel 8.2 lid 8; en/of—
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Erfpacht aan de—
Erfverpachter en de betaling van de Terugkoop prijs als bedoeld in artikel 9.3 lid 6 met
inachtneming van het bepaalde in artikel 9.3 leden 7 en 8; en/of—
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Erfpacht en de—
Bloot Eigendom aan de Koper als bedoeld in artikel 9.7 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 of Hoofdstuk 9. 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 Bloot Eigendom zonder tegenprestatie en—
vrij van hypotheek en beslag 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._____

- Hoofdstuk 4, met uitzondering van artikel 4.3;_____
- Hoofdstuk 5, Hoofdstuk 7 tot en met Hoofdstuk 10._____

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 onder a—
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 Bloot 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 Bloot Eigendom om niet (derhalve zonder tegenprestatie) wordt geleverd aan de Erfpachter. Als gevolg van de verkrijging van de Bloot Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging teniet en wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed. De Bloot Eigendom wordt door de Erfverpachter geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b.5 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 dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat door opname van deze verplichting in de akte 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 Bloot 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 Bloot 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 Bloot 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



2021.003392.01/DBA

- 48 -

WAARVAN AKTE is verleden te Ede 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 twaalf uur twintig 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 zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69.