

**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN**  
**(herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)**

Heden zeven februari tweeduizend twaalf,  
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Ede:  
mevrouw Mirjam Jolande Tempelman-Ramakers, geboren te Ede op twaalf oktober  
negentienhonderd vierenzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36,  
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Amersfoort gevestigde stichting:  
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Muurhuizen 104, 3811 EL Amersfoort, ingeschreven in het  
handelsregister onder nummer 24357948.

Van gemelde volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zijn  
gehecht.

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

**ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN**

**INLEIDING**

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld. Deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden gebruikt door toegelaten instellingen (woningcorporaties) als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. De toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van Koopgarantwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. De woningcorporatie en de particuliere koper beogen de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de woning op lange termijn in goede staat te houden.
2. Door de uitgifte in erfpacht van een woning of een appartement aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning of dat appartement inclusief de (onder)grond aan de particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als erfpachter hetzelfde genot van de woning of het appartement als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. De particuliere koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De woningcorporatie heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning of het appartement.
3. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning of het appartement. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper als de woningcorporatie een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voorheen Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
4. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van

de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de woningcorporatie te koop aan te bieden en is de woningcorporatie verplicht om de erfpacht terug te kopen. In het kader van deze terugkoopregeling wordt de waarde van de woning of het appartement inclusief (onder)grond getaxeerd door (een) onafhankelijke taxateur(s). De terugkoopprijs zal gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement.

5. De hiervoor genoemde terugkoopverplichting van de woningcorporatie vormt een essentieel onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en beschermt de particuliere koper tegen de risico's die verbonden zijn aan de verkoop(baarheid) van de woning of het appartement. Onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormt de regeling dat wanneer de woningcorporatie onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van de woning of het appartement zal aangaan. Verder kan de woningcorporatie in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning of het appartement zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van de woning of het appartement.
6. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen opgenomen. Bij elke akte van vestiging van erfpacht zal:
  - naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden verwezen en van toepassing worden verklaard;
  - een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen aan het voor de erfpachter bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht worden gehecht; en
  - worden bepaald dat de optionele bepalingen als bedoeld in artikel 5.1 leden 3 en 4 (toepasselijkheid NHG) en/of artikel 6.3 (vrijwaringsregeling) en/of artikel 7.2 lid 2 onder b en lid 3 (overdracht aan kinderen) en/of artikel 8.5 (huurgarantie) en/of artikel 10.1 en artikel 10.2 (tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen) al dan niet van toepassing zijn.

## **HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN**

### **Inhoud**

#### **Artikel 1.1**

De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;

- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;
- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht;
- Hoofdstuk 8: Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs;
- Hoofdstuk 9: Regeling rondom executie van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 10: Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

## **Definities**

### **Artikel 1.2**

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt verstaan onder:

- a. Erfpacht:  
de erfpacht van het Registergoed;
- b. Erfpachter of (Mede-)erfpachter:  
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;
- c. 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;
- d. Partner:  
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Erfpachter, de (voormalig) geregistreerd partner in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Erfpachter of de persoon die met de Erfpachter samenwoont of heeft samengewoond, van welke samenwoning moet blijken uit een ten overstaan van een notaris gesloten samenlevingscontract, en waarbij geldt dat deze echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of samenwoner gedurende meer dan twaalf maanden met de Erfpachter op het adres van het Registergoed is ingeschreven (geweest) in de gemeentelijke basisadministratie. In het geval het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het overlijden van de Erfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt de echtgeno(o)t(e), de geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner beschouwd;
- e. Registergoed:
  - een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning en bijgebouw(en) met toebehoren. Een eventuele afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte wordt mede tot het Registergoed gerekend; of
  - een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een andere bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan;
- f. 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;
- g. Taxateur(s):  
een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB, of van de Stichting

- Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM), of van een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en status en die lid is van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) of van een rechtsopvolger of een organisatie met gelijkwaardige erkenning en status;
- h. Terugkoop prijs:  
de door de Woningcorporatie aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht verschuldigde koop prijs;
- i. Uitgifte:  
de vestiging van de Erfpacht door de Woningcorporatie ten behoeve van de Erfpachter;
- j. Uitgifte prijs:  
de tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte geldende prijs;
- k. vervreemden of vervreemding:
- de overdracht van de Erfpacht;
  - de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht;
  - de vestiging van een beperkt recht, met uitzondering van een recht van hypotheek, op de Erfpacht of het Registergoed,
- alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin;
- l. Waarde:  
marktwaarde, zijnde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen in een zakelijke transactie op de datum waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld;
- m. Woningcorporatie:  
een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 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 tot vestiging van de Erfpacht tussen deze rechtspersoon (als licentiehouders) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

## **HOOFDSTUK 2: DUUR VAN DE ERFPACHT**

### **Duur**

#### **Artikel 2.1**

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend.

#### **Opzegging van de Erfpacht**

#### **Artikel 2.2**

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

De Woningcorporatie 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 en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 onder a. Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 8.1 wordt door de Woningcorporatie als een ernstig te kort schieten aangemerkt.

#### **Vergoeding bij einde Erfpacht**

### **Artikel 2.3**

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

In het geval op de Erfpacht de regels van Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht) toepassing hebben gevonden, dienen in de gevallen waarin de Erfpacht eindigt de prijsvaststellingsregels van artikel 9.2 lid 4 of lid 5 in acht te worden genomen.

## **HOOFDSTUK 3: TAXATIEREGELS**

### **Algemene taxatieregels**

#### **Artikel 3.1**

1. Waardebepaling Registergoed door middel van taxatie

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

2. Normering Taxateur en taxatierapport

De Taxateur die betrokken is bij de taxatie en het taxatierapport van het Registergoed behoren te voldoen aan de, door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te Den Haag of haar rechtsopvolger, voorgeschreven voorwaarden en normen voor de Nationale Hypotheek Garantie of aan de normen/voorwaarden van een garantiestelsel voor woningfinanciering dat de Nationale Hypotheek Garantie vervangt alsmede aan hetgeen is bepaald in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Indien bij terugkoop van de Erfpacht de Nationale Hypotheek Garantie of een opvolgend garantiestelsel niet meer bestaat of geen normen/voorwaarden stelt met betrekking tot de Taxateur en/of het taxatierapport, worden zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd zoals die golden bij de Uitgifte van de Erfpacht.

3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur

Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in zoverre in aanvulling op de in het vorige lid bedoelde voorwaarden en normen de volgende vereisten:

- de Taxateur is werkzaam in het woningmarktgebied waarin het Registergoed is gelegen;
- de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de betreffende overeenkomst tot vestiging van de Erfpacht (hierna in deze akte aangeduid als: de koopovereenkomst) of de betreffende terugkoopovereenkomst van de Erfpacht of bij de financiering van de Erfpacht. In het geval van terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie 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 een jaar voor het aanbod van terugkoop van de Erfpacht heeft plaatsgevonden;
- de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de verkopende of terugkopen makelaar.

4. Vereisten met betrekking tot de taxatie

Met betrekking tot de taxatie van het Registergoed gelden in zoverre in aanvulling op en in afwijking van de in lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden en normen de volgende vereisten:

- de taxatie betreft de vaststelling van de Waarde van het Registergoed zoals gedefinieerd in artikel 1.2 onder I;

- de taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie referentiewoningen. Als referentiewoningen worden geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij (derhalve) geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld Koopgarant);
- de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten;
- het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten beschouwing;
- bij terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte;
- indien het Registergoed ten tijde van de taxatie nog in aanbouw is, stelt de Taxateur de Waarde 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 terugkoop uitgegaan van de in de oorspronkelijke akte van vestiging vermelde perceelsgrootte;
- de waardepelddatum van de taxatie ligt niet eerder dan zes maanden voor het moment van het sluiten van de koopovereenkomst of de terugkoopovereenkomst, met dien verstande dat de Taxateur in het geval van een projectmatige taxatie als bedoeld in artikel 3.2 lid 2 de geldigheid eenmalig kan verlengen met een termijn van zes maanden al dan niet met aanpassing of indexering van de Waarde.

### **Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte nieuwbouwwoningen**

#### **Artikel 3.2**

##### 1. Individuele taxatie

Indien de Taxateur met betrekking tot de taxatie van een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning (grondgebonden woning/appartement) per afzonderlijke woning een taxatierapport uitbrengt gelden de in artikel 3.1 lid 2 en lid 4 bedoelde voorwaarden en normen alsmede het bepaalde in artikel 3.3 lid 1 indien en voor zover dat feitelijk mogelijk is.

##### 2. Projectmatige taxatie

Indien de Taxateur met betrekking tot de taxatie van een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning (grondgebonden woning/appartement) een taxatierapport uitbrengt voor meerdere woningen gezamenlijk (een zogeheten "projectmatige taxatie") gelden in zoverre in aanvulling op en in afwijking van de in artikel 3.1 lid 2 en lid 4 bedoelde voorwaarden en normen onder meer de volgende vereisten voor het taxatierapport:

- voor zover van toepassing is opgenomen een algemene beschrijving van het project waarvan het Registergoed deel uitmaakt, waaronder aantallen woningen, bouwwijze en woningtypen;
- een beschrijving van de locatie waarin het Registergoed is gelegen, waaronder de woningen en de andere bebouwing in de directe omgeving en de voorzieningen in de directe omgeving die (mede) ten nutte zijn van de woningen (bijvoorbeeld parkeren, openbaar groen en water);

- per woning of woningtype de Staat van het Registergoed;
- een overzicht van de waarden in tabelvorm. De tabel bevat bij voorkeur ook de factoren die betrokken zijn bij de totstandkoming van de waarden en de differentiatie van de waarden binnen het project, zoals woningoppervlak en vierkante-meterpijs, tuin/buitenruimte, bouwlaag, ligging in het complex, bezonning, parkeren, woningindeling;
- indien en voor zover de berekeningswijze en de differentiatie niet in tabelvorm worden weergegeven: een duidelijke beschrijving van de wijze waarop de waarden tot stand zijn gekomen en de wijze waarop de diverse factoren hierin zijn meegenomen;
- in aanvulling op het in artikel 3.1 lid 4 tweede gedachtestreepje geldt dat indien het gemiddelde van de gerealiseerde transactiepreizen van de referentiewoningen meer dan tien procent (10%) afwijkt van de Waarde van de getaxeerde woningen de Taxateur het verschil zal verklaren;
- als bijlagen bij het taxatierapport worden gevoegd: situatietekening, plattegronden, doorsneden en geveltekeningen, technische omschrijving en een eventuele artist impression. In plaats van het bijvoegen van bijlagen kan de Taxateur volstaan met een exacte verwijzing naar documenten die aan de Erfpachter ter hand zijn of worden gesteld als onderdeel van of als bijlage bij de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst. Indien het complex in aanbouw is of is opgeleverd, worden zo mogelijk foto's toegevoegd en wordt een beschrijving gegeven van eventuele afwijkingen van of aanvullingen op de tekeningen en de technische omschrijving.

### **Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van bestaande woning**

#### **Artikel 3.3**

##### 1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij Uitgifte - van een woning die niet conform het in artikel 3.2 lid 2 bepaalde projectmatig wordt getaxeerd - 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 en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig zijn.

##### 2. Uitgifte aan huurder

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

### **Bijzondere taxatieregels bij Terugkoop**

#### **Artikel 3.4**

##### 1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie 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 en de

meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig zijn.

2. Taxatie van het waarde-effect van aangebrachte verbeteringen

Met betrekking tot de taxatie van verbeteringen van het Registergoed die onder verantwoordelijkheid van de Erfpachter bevoegdlijk 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;
- van die verbeteringen stelt de Taxateur expliciet vast welk effect dit heeft op de Waarde van het Registergoed als geheel en legt dit vast in het taxatierapport;
- van ingrijpende verbeteringen worden foto's in het taxatierapport opgenomen.

**HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT**

**Waarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht**

**Artikel 4.1**

Voordat de Woningcorporatie overgaat tot verkoop en Uitgifte van de Erfpacht, wordt de Waarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgesteld. De Woningcorporatie verstrekt een Taxateur opdracht om de Waarde van het Registergoed vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de Woningcorporatie.

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning betreft, die deel uitmaakt van een project van vijf of meer woningen, benoemt de Woningcorporatie twee Taxateurs die de Waarde van het Registergoed gezamenlijk bindend vaststellen. Deze Taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

**Uitgifteprijs en koperskorting**

**Artikel 4.2**

1. Uitgifteprijs is Waarde minus korting

De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Waarde van het Registergoed verminderd met het bedrag van de koperskorting. Het percentage van de koperskorting wordt vastgelegd in de betreffende koopovereenkomst en in de akte van vestiging van erfpacht.

2. Onderverdeling koop-/aanneemsom

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning betreft, waartoe de Erfpachter met de Woningcorporatie een koopovereenkomst is aangegaan en met de Woningcorporatie 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 koop-/aanneemsom zal het eventuele renteverlies (vergoeding(srente), (bouw)rente en/of hypotheekrente) en het eventuele bedrag van meerwerk niet zijn begrepen.

Meerwerk zal bij terugkoop van de Erfpacht worden beoordeeld als een verbetering, zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2.

3. Meerwerk en minderwerk; saldering; informatieverstrekking

In het geval sprake is van minderwerk zal het bedrag van dat minderwerk zoveel mogelijk worden gesaldeerd met het bedrag van het meerwerk. Indien na deze saldering nog een

bedrag aan minderwerk resteert zal dat bedrag strekken tot verlaging van de Waarde als bedoeld in artikel 4.1 en de Uitgifteprijs. Ten gevolge van deze verlaging zullen hertaxatie van het Registergoed en notariële vastlegging moeten plaatsvinden. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de Erfpachter.

De Erfpachter is verplicht om de Woningcorporatie zo spoedig mogelijk na de oplevering schriftelijk informatie te verstrekken met betrekking tot het meer- en minderwerk en de bedragen daarvan. De Woningcorporatie is gerechtigd en onherroepelijk gemachtigd om deze informatie op te vragen bij en te ontvangen van de betreffende aannemer. Deze informatie zal zoveel mogelijk op één opleveringsformulier worden vermeld.

### **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 in de waardeontwikkeling van het Registergoed**

#### **Artikel 4.4**

Het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Waarde van het Registergoed wordt in de betreffende koopovereenkomst vastgesteld en in de akte van vestiging van erfpacht vastgelegd.

De relatie tussen het in de vorige zin bedoelde percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling en de koperskorting als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 is vastgelegd in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair valueverhouding") of daarvoor in de plaatstredende wet- en/of regelgeving. Bedoeld percentage in de deling van de waardeontwikkeling van het Registergoed bedraagt minimaal vijftig procent (50%).

## **HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN IN VERBAND MET HYPOTHEEK**

### **Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypotheecaire schuld**

#### **Artikel 5.1**

1. Toestemming Woningcorporatie vestiging hypotheek

De Erfpachter mag de Erfpacht niet met hypotheek bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie.

2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste

De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Woningcorporatie is niet vereist indien de door de Erfpachter ten laste van de Erfpacht te vestigen hypotheekrechten in totaal geen hogere hoofdsom (inschrijving) hebben dan de som van:

- a. het bedrag van de Uitgifteprijs;
- b. een bedrag gelijk aan ten hoogste tien procent (10%) van de Uitgifteprijs, mits en voorzover dit bedrag ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor investeringen ten behoeve van het Registergoed én dit bedrag door de financier direct bij het vestigen van het hypotheekrecht als lening wordt verstrekt én dit bedrag, indien dit een bedrag van tweeduizendvijfhonderd euro (€ 2.500,00) te boven gaat, door de Erfpachter geheel in een zogeheten bouwdepot bij de betreffende financier wordt gestort;
- c. een bedrag voor bijkomende kosten gelijk aan:
  - ten hoogste twaalf procent (12%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het

geval wegens de verkrijging van de Erfpacht de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening komt van de Erfpachter; of

- ten hoogste vijf procent (5%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het geval wegens de verkrijging van de Erfpacht de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening komt van de Woningcorporatie; of
- ten hoogste acht procent (8%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het geval wegens de vestiging van de Erfpacht omzetbelasting is verschuldigd en in de Uitgifteprijs is begrepen.

3. Nationale Hypotheek Garantie

In het geval sprake is van een hypothecaire financiering van de Erfpacht is een garantie vereist van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie), tenzij de Woningcorporatie daarvan ontheffing verleent. Deze ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als de Erfpachter niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering naar het oordeel van de Woningcorporatie wel verantwoord is.

4. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

**Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte**  
**Artikel 5.2**

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard geldt het navolgende:

a. Termijn opzegging Erfpacht; beperking verrekening

In het geval van beëindiging van de Erfpacht wegens opzegging door de Woningcorporatie als bedoeld in artikel 2.2 vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de opzegging schriftelijk aan de Hypotheekhouder is medegedeeld. Bij beëindiging van de Erfpacht zal de Woningcorporatie zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Woningcorporatie verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Woningcorporatie uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

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

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

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden en om de ter zake van die aankoop en levering verschuldigde kosten te voldoen, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:

- de Woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
- de Woningcorporatie ter zake van die aankoop en levering tot geen hogere kosten is gehouden dan die welke bij een reguliere onderhandse aankoop en levering verschuldigd zouden zijn geweest.

d. Verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om de Erfpacht via gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden verminderd met het bedrag aan veilingkosten dat ten laste van de veilingkoper komt en het bedrag aan achterstallige lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat de Woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen.

e. Sanctie

In het geval de Woningcorporatie het hiervoor onder c en/of d van dit artikel bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 dat de op grond van die bepaling berekende en door de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs wordt verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor onder a tot en met d van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt in de betreffende akte van hypotheek, mits de Hypotheekhouder in die akte verklaart:

- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie te versturen;
- er naar te streven om de Erfpacht als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie.

De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Woningcorporatie de onder a tot en met d van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

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

***"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen***  
*Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen*

*Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht*

(aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing. Vanwege het feit dat de hiervoor bedoelde bepalingen kunnen worden gehanteerd door een "woningcorporatie" of een "vastgoedbelegger" en dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

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

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK 6: GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER**

### **Bewoning**

#### **Artikel 6.1**

1. Bestemming en gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van het in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bepaalde.

Het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en dient als zodanig gebruikt te worden.

2. Zelfbewoning

De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen.

De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Woningcorporatie 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 Woningcorporatie 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 en in goede staat te houden. De Woningcorporatie is bevoegd de onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien zij 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.

### **Vrijwaringsregeling bij ernstige gebreken**

#### **Artikel 6.3**

##### 1. Vrijwaring gebreken

Indien het Registergoed een grondgebonden woning is, vrijwaart de Woningcorporatie de Erfpachter gedurende drie jaren na de datum van verkrijging van de Erfpacht, al dan niet gevolgd door een latere verkrijging van het Registergoed, door de Erfpachter tegen alle financiële gevolgen van ernstige gebreken die in die periode aan de dag zijn getreden aan het Registergoed.

Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in de vorige zin aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Registergoed ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

##### 2. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

### **Lasten en belastingen**

#### **Artikel 6.4**

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

### **Hoofdelijkheid**

#### **Artikel 6.5**

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

### **Verhouding Erfpacht en appartementsrecht**

#### **Artikel 6.6**

1. Gelijkstelling met appartementseigenaar  
Indien de Erfpacht is afgeleid van een appartementsrecht, wordt de Erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:106 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt als appartementseigenaar.
2. Stemrecht vereniging van eigenaars  
Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vereniging van eigenaars wordt uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter.
3. Gemeenschappelijke schulden en kosten  
Uitsluitend de Erfpachter is aansprakelijk en draagplichtig voor de ter zake van het 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 Woningcorporatie gehouden.

### **Gedoogplichten**

#### **Artikel 6.7**

1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen  
De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door of vanwege de Woningcorporatie of door de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie 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 aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Erfpachter door de Woningcorporatie of de door de Woningcorporatie aangewezen derde en op kosten van de Woningcorporatie respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Erfpachter worden vergoed.

### **HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ERFPACHT**

#### **Toestemming splitsing Erfpacht**

##### **Artikel 7.1**

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie 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.

#### **Toestemming vervreemding Erfpacht**

##### **Artikel 7.2**

1. Toestemming vervreemding en aanbiedingsplicht  
De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden.  
De Woningcorporatie zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende

voorwaarde dat de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Woningcorporatie te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het in Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) bepaalde.

2. Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht

In afwijking van het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde zal de Woningcorporatie de Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen tot vervreemding van de Erfpacht aan:

- a. een (Mede-)erfpachter of aan de Partner van de Erfpachter;
- b. één of meer kinderen van de Erfpachter, tenzij het Registergoed voor een specifieke doelgroep is bestemd en de beoogde verkrijger niet aan de gestelde criteria voldoet.

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

3. Optionele bepaling

Het hiervoor in lid 2 aanhef en onder b van dit artikel bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

## **HOOFDSTUK 8: TERUGKOOPPROCEDURE EN BEPALING TERUGKOOPPRIJS**

### **Aanbiedingsplicht van de Erfpachter**

#### **Artikel 8.1**

1. Gevallen van aanbiedingsplicht

De Erfpachter is verplicht om de Erfpacht onverwijld bij aangetekende brief te koop aan te bieden aan de Woningcorporatie zodra:

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

2. Uitbreiding aanbiedingsplicht

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat op een ander dan de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de Erfpacht aan de Woningcorporatie overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter.

3. Bedenktijd

In de periode tot en met drie dagen na de dag van de ondertekening van de betreffende terugkoopovereenkomst door de Erfpachter is de Erfpachter in het in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde geval bevoegd om bij aangetekende brief aan de Woningcorporatie mede te delen dat hij van de betreffende verkoop wenst af te zien. In dat geval is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Woningcorporatie in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen, tenzij deze kosten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geheel of gedeeltelijk ten laste van de Woningcorporatie dienen te komen. De bevoegdheid van de Erfpachter om van verkoop af te zien vervalt zodra zich één of meer van de in lid 1 onder b tot en met e of lid 2 van dit artikel bedoelde omstandigheden voordoet.

4. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde aanbieding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, is de Erfpachter in redelijkheid tot medewerking verplicht de Woningcorporatie en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Woningcorporatie in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen. De Woningcorporatie is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen en bedradingen te controleren.

**Terugkoopplicht van de Woningcorporatie**

**Artikel 8.2**

1. Terugkoopplicht en Terugkoopprijs

De Woningcorporatie is verplicht tot aankoop van de Erfpacht over te gaan in alle gevallen waarin de Erfpacht aan de Woningcorporatie schriftelijk te koop wordt aangeboden. De Woningcorporatie vergoedt aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoopprijs) overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde (Koopgarantprijsvorming).

2. Taxatierapport en terugkoopovereenkomst

De Woningcorporatie zal binnen zes weken na de datum van verzending van de in artikel 8.1 bedoelde brief:

- een Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- aan de Erfpachter bij aangetekende brief een door de Woningcorporatie getekende terugkoopovereenkomst inclusief het taxatierapport toesturen.

Indien de Taxateur aan wie de opdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Woningcorporatie, komen de kosten voor rekening van de Woningcorporatie, tenzij zich een geval als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 of in lid 4 van dit artikel voordoet.

Indien de Taxateur aan wie de taxatieopdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Woningcorporatie en de Erfpachter in onderling overleg, of wordt aangewezen op grond van een vooraf tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter overeengekomen werkwijze waardoor de Woningcorporatie geen directe invloed heeft op de aanwijzing van de Taxateur, komen de kosten van taxatie voor gezamenlijke rekening, ieder voor de helft, tenzij zich een geval als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 of in lid 4 van dit artikel voordoet.

3. Ondertekening terugkoopovereenkomst

De Erfpachter is verplicht om de terugkoopovereenkomst binnen drie weken na de datum van verzending van de brief waarbij de Woningcorporatie de terugkoopovereenkomst heeft

toegestuurd te tekenen en aan de Woningcorporatie bij aangetekende brief terug te sturen danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Woningcorporatie te tekenen, tenzij de Erfpachter een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 8.3 of gemotiveerd aangeeft met welke onderdelen van de terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen.

De Erfpachter heeft het recht om de in de vorige zin bedoelde periode van drie weken eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij binnen de eerst bedoelde periode van drie weken bij aangetekende brief de Woningcorporatie daarvan in kennis heeft gesteld.

4. Intrekking te koop aanbidding

In het geval de Erfpachter de terugkoopovereenkomst niet binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie en binnen gemelde termijn bij aangetekende brief geen beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling en de in het vorige lid bedoelde motivering niet heeft kenbaar gemaakt, wordt de Erfpachter geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, wel een beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling, doch binnen drie weken na het bindend advies de (aangepaste) terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, gemotiveerd heeft aangegeven met welke onderdelen van de terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen, doch binnen drie weken nadat partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt dan wel een rechterlijk oordeel is gegeven over de betreffende onderdelen van de terugkoopovereenkomst, de (aangepaste) terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In deze gevallen is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Woningcorporatie in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

Het in de eerste drie zinnen van dit lid bepaalde is niet van toepassing in de in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 genoemde gevallen van (verplichte) te koop aanbidding, in welk gevallen de verplichting voor de Woningcorporatie en de Erfpachter om een terugkoopovereenkomst te sluiten blijft bestaan.

5. Teruglevering

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Woningcorporatie vindt plaats binnen drie maanden na de datum van verzending van de in artikel 8.1 lid 1 bedoelde aangetekende brief, doch niet eerder dan een maand na de datum van verzending van de door de Erfpachter getekende terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De Woningcorporatie dient de Terugkoop prijs 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.
6. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging  
Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 8.1 lid 4, ook na schriftelijke ingebrekestelling door de Woningcorporatie, wordt de termijn van teruglevering verlengd met de aan die vertraging toe te rekenen periode.
  7. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling of taxatie  
Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 8.3 omschreven geschillenregeling of in verband met bezwaren die door de Erfpachter tegen (onderdelen van) de terugkoopovereenkomst gemotiveerd naar voren zijn gebracht, vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan of binnen een periode van vier weken nadat partijen tezamen overeenstemming hebben bereikt omtrent de oplossing van deze bezwaren danwel daarover een rechterlijk oordeel is gegeven.
  8. 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 Woningcorporatie 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 Woningcorporatie kan verlangen dat veranderingen, die onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.
    - c. Rechtstreekse levering  
De Woningcorporatie is uitdrukkelijk bevoegd om de Erfpacht door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen, mits de tussen de Erfpachter en de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie.

### **Geschillenregeling taxatie bij terugkoop**

#### **Artikel 8.3**

1. Benoeming Taxateurs  
Indien de Woningcorporatie en/of de Erfpachter zich niet kan/kunnen verenigen met het door de in artikel 8.2 lid 2 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na ontvangst van de terugkoopovereenkomst, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, bij aangetekende brief doen blijken aan de andere partij.  
Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te hanteren waarden zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie

één benoemd wordt door de Erfpachter, één door de Woningcorporatie en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen een in artikel 8.2 lid 2 benoemde Taxateur of een Taxateur die op verzoek van de Erfpachter reeds een contrataxatie van het Registergoed heeft verricht noch een Taxateur die werkzaam is bij dezelfde onderneming als deze betreffende Taxateur. Indien de Woningcorporatie en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken.

In het geval de Woningcorporatie niet voldoet aan haar verplichting tot benoeming van een Taxateur dan wel de Erfpachter in de gevallen van verplichte te koop aanbidding als bedoeld in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 niet voldoet aan zijn verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.

2. Bindende uitspraak en kosten

De waardevaststelling door de bedoelde drie Taxateurs is voor beide partijen bindend. Indien de drie Taxateurs niet tot een eensluidend oordeel komen, is een meerderheidsstandpunt voor beide partijen bindend.

De kosten van de drie Taxateurs worden door de Woningcorporatie en de Erfpachter ieder voor de helft gedragen.

**Vaststelling Terugkoop prijs; Koopgarantprijsformule**

**Artikel 8.4**

1. Bepaling Terugkoop prijs en Koopgarantprijsformule

De Terugkoop prijs die de Woningcorporatie aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop door de Woningcorporatie van de Erfpacht – waaronder mede begrepen het geval van beëindiging van de Erfpacht als bedoeld in artikel 2.3 - wordt als volgt berekend (Koopgarantprijsvorming):

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

De Terugkoop prijs wordt nader aangeduid in de volgende Koopgarantprijsformule:

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

Door middel van de Koopgarantprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend volgens artikel 3.4 lid 2;

T2: de Waarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de Erfpachter volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en Hoofdstuk 8 (Terugkoop procedure en bepaling Terugkoop prijs);

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

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

2. Bepaling Terugkoop prijs na tussentijdse vervreemding(en)

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 2 of artikel 8.1 lid 2 tweede volzin door een (Mede-)erfpachter, een Partner of –indien van toepassing- door een kind van de Erfpachter wordt verkregen, zal de Terugkoop prijs –ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen- bij een daarna volgende vervreemding van de Erfpacht aan de

Woningcorporatie conform het vorige lid van dit artikel worden bepaald. Dit betekent dat uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht en de Waarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte en dat bij de bepaling van de Terugkoopprijs wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter de Erfpacht aan de Woningcorporatie vervreemdt.

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

### **Huurgarantie**

#### **Artikel 8.5**

1. Geval van huurgarantie  
In geval van zodanige inkomensdaling bij de Erfpachter dat hij redelijkerwijs - zoals door de Woningcorporatie nader te bepalen- niet meer aan zijn hypothecaire verplichtingen kan voldoen, is de Erfpachter na onderhandse terugverkoop en levering van de Erfpacht aan de Woningcorporatie, gerechtigd om het Registergoed te huren van de Woningcorporatie tegen de alsdan gebruikelijke huurprijs.
2. Toepasselijkheid; optionele bepaling  
Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien:
  - de Erfpachter een hypothecaire financiering van de Erfpacht heeft afgesloten ter zake waarvan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garantie heeft verstrekt;
  - de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

### **HOOFDSTUK 9: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT**

#### **Regeling bij en als gevolg van executie**

##### **Artikel 9.1**

1. Niet-toepasselijkheid van aantal Erfpacht- en Koopgarantbepalingen  
Het bepaalde in artikel 7.2 en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) is niet van toepassing ingeval een Hypotheekhouder gebruik maakt van het recht tot verkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Erfpacht plaatsvindt.
2. Afoming surplus ten laste van de Erfpachter  
Indien de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) hoger is dan de Terugkoopprijs die de Woningcorporatie bij een terugkoop overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde aan de Erfpachter zou zijn verschuldigd, verbeurt de Erfpachter aan de Woningcorporatie een terstond opeisbare boete ("afoming surplus") die gelijk is aan het verschil tussen de betaalde koopprijs (exclusief kosten) en de berekende Terugkoopprijs. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule de Waarde T2 ingevuld te worden met het hoogste bedrag van de Waarde van de Erfpacht bepaald overeenkomstig Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) danwel de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten).

## **Bijzondere regeling na executie**

### **Artikel 9.2**

#### **1. Derdenwerking Erfpacht- en Koopgarantbepalingen**

Na verkoop als bedoeld in artikel 9.1 ("executieverkoop") aan een ander dan de Woningcorporatie blijven de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop ("de veilingkoper") en - zolang na te melden recht van voorkeur tot koop van de Woningcorporatie ongebruikt blijft - op alle rechtsopvolgers van die koper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.

#### **2. Wijziging van terugkoopplicht Woningcorporatie in voorkeursrecht tot koop**

In afwijking van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) wordt in alle gevallen van te koop aanbidding van de Erfpacht door de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers de terugkoopplicht van de Woningcorporatie gewijzigd in een recht van voorkeur tot koop van de Erfpacht van de Woningcorporatie. Het bepaalde in artikel 7.2 en artikel 8.1 lid 2 is in dat geval eveneens van toepassing. Het bepaalde in artikel 8.4 leden 2 en 3, zulks met inachtneming van het in lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde, is in deze gevallen eveneens van toepassing.

Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypothecaire inschrijving als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a dient onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden verstaan de door veilingkoper of diens rechtsopvolger(s) verschuldigde tegenprestatie. Deze tegenprestatie geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en artikel 12.5.

#### **3. Vervallen voorkeursrecht tot koop en herleving van voorkeursrecht tot koop**

Indien de Woningcorporatie binnen een periode van één maand na de datum van verzending van de in artikel 8.1 bedoelde brief (te koop aanbidding) aan de betreffende aanbieder bij aangetekende brief verklaart van het recht van voorkeur tot koop als bedoeld in lid 2 van dit artikel geen gebruik te willen maken dan wel die periode ongebruikt heeft laten verstrijken, vervalt dat recht van voorkeur tot koop jegens die betreffende aanbieder en is daarmee de in artikel 7.2 lid 1 bedoelde toestemming tot vervreemding - als bedoeld in artikel 1.2 onder k uitsluitend het eerste of het tweede gedachtestreepje - verleend. De betreffende aanbieder is in dat geval bevoegd om de Erfpacht voor een alsdan overeen te komen tegenprestatie aan (een) derde(n) te vervreemden als in de vorige zin bedoeld. Indien de vervreemding evenwel niet plaatsvindt binnen een jaar na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde maand, dan herleeft het recht van voorkeur tot koop van de Woningcorporatie jegens die aanbieder.

#### **4. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de veilingkoper of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel**

Indien de Woningcorporatie haar in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens de veilingkoper en/of een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep of zijn/hun rechtsopvolger(s) onder algemene titel wordt de Terugkoopprijs berekend op de voet van het in artikel 8.4 bepaalde. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule (1) de door de veilingkoper betaalde koopprijs (exclusief kosten) als Uitgifteprijs te worden gehanteerd, (2) geldt als T1 de Waarde van het Registergoed op het moment van de executieverkoop en (3) wordt slechts het waarde-effect berekend van die verbeteringen aan de Staat van het Registergoed die na de

executieverkoop zijn aangebracht. In verband daarmee is/zijn de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel verplicht gelegenheid te verlenen tot een taxatie zoals bedoeld in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels).

De veilingkoper zal evenwel nimmer een hogere Terugkoop prijs ontvangen dan de Waarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde. Het vorenstaande in dit lid bepaalde laat het bepaalde in artikel 5.2 onder e onverlet.

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

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

## **HOOFDSTUK 10: TUSSENTIJDSE BEËINDIGING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN**

### **Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen**

#### **Artikel 10.1**

1. Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpachter en de Woningcorporatie kunnen op verzoek van de Erfpachter overeenkomen de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen tussentijds te beëindigen. In dat geval wordt de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft tevens door de Woningcorporatie aan de Erfpachter geleverd ("omgezet" in eigendom). De Woningcorporatie kan besluiten aan de beëindiging mee te werken indien zij, op grond van wijzigingen in haar beleid met betrekking tot het Registergoed of het woningcomplex waarvan het Registergoed deel uitmaakt, geen belang meer heeft bij voortzetting van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

2. Bepalingen beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

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

- a. De Erfpachter verzoekt de Woningcorporatie bij aangetekende brief de mogelijkheid te bieden tot tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
- b. Indien de Woningcorporatie bereid is de bedoelde mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging te bieden, meldt zij dit bij aangetekende brief binnen vier weken na de datum van verzending van de onder a bedoelde brief.
- c. De tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij notariële akte vastgelegd. In die akte levert de Woningcorporatie tevens aan de Erfpachter de eigendom van het Registergoed belast met de Erfpacht. Als gevolg van bedoelde levering gaat de Erfpacht door vermenging teniet. De eigendom van het Registergoed wordt door de Woningcorporatie geleverd vrij van hypotheek en/of beslag.
- d. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b dient in acht te worden genomen.
- e. De Erfpachter is vanwege de tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de levering van de eigendom aan de Woningcorporatie een

tegenprestatie verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de conform Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgestelde Waarde van het Registergoed per de dag waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden, verminderd met de volgens artikel 8.4 (per dezelfde dag) vastgestelde Terugkoopprijs die de Woningcorporatie zou betalen indien zij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing.

- f. De betreffende notariële akte wordt verleden op een door de Erfpachter te bepalen tijdstip doch uiterlijk zes maanden na de datum waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden.
- g. Alle kosten ter zake van de tussentijdse beëindiging en levering komen ten laste van de Erfpachter.

### **Optionele bepaling**

#### **Artikel 10.2**

Het in artikel 10.1 bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

### **HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN**

#### **Niet-nakoming door Woningcorporatie van Terugkoopverplichting**

##### **Artikel 11.1**

##### 1. Niet-nakoming door Woningcorporatie van terugkoopverplichting

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

- het tijdig toesturen van een door de Woningcorporatie getekende terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van teruglevering van de Erfpacht en de betaling van de Terugkoopprijs als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 leden 6 en 7,

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

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

##### 2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming

De Woningcorporatie 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 Woningcorporatie blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Erfpachter bij aangetekende brief de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Woningcorporatie. De Woningcorporatie kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 8.1, 8.2 en/of 8.3. In dat geval komt de Woningcorporatie pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Erfpachter is geëindigd en de Woningcorporatie opnieuw door de Erfpachter in gebreke is gesteld conform het in de eerste zin van dit lid

bepaalde.

3. Gevolg verzuim Woningcorporatie

Indien de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter.

- a. De vervulling van de ontbindende voorwaarde bestaat hierin dat onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vanaf het tijdstip van de inwerkingtreding van het verzuim –met inachtneming van het bepaalde in de laatste twee volzinnen van het vorige lid- van rechtswege niet langer meer tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter van toepassing zullen zijn.
- b. De vervulling van de opschortende voorwaarde bestaat hierin dat de Woningcorporatie door de Erfpachter verplicht kan worden de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft zonder tegenprestatie te leveren aan de Erfpachter.

4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

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

- het bepaalde in artikel 2.3. In plaats daarvan zal de inhoud van artikel 2.3 als volgt zal luiden:  
De Terugkoop prijs van de Erfpacht is gelijk aan de Waarde van het Registergoed vast te stellen conform het in artikel 3.1, artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.
- Hoofdstuk 3 (Taxatieregels), met uitzondering van artikel 3.1;
- Hoofdstuk 4 (Uitgifteprijs van de Erfpacht), met uitzondering van artikel 4.3;
- Hoofdstuk 5 (Bepalingen in verband met hypotheek);
- Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht);
- Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoop prijs);
- Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht);
- Hoofdstuk 10 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen).

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

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

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Het in het vorige lid bepaalde heeft ondermeer tot gevolg dat het bedrag van de koperskorting geheel zal toekomen aan de Erfpachter, het (positieve of negatieve) belang in de waardeontwikkeling van het Registergoed geheel zal berusten bij de Erfpachter, geen toestemming voor de vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd, de Erfpacht niet meer door de Erfpachter aan de Woningcorporatie hoeft te worden aangeboden, de Woningcorporatie met betrekking tot de Erfpacht geen terugkooprecht of terugkoopplicht heeft.

6. Boetebepaling in geval negatieve waardeontwikkeling

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

### **Medewerking notariële akte van constatering en levering**

#### **Artikel 11.2**

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Woningcorporatie is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Woningcorporatie daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, haar medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de vervulling van de in artikel 11.1 lid 3 bedoelde ontbindende voorwaarde en de inwerkingtreding van de in artikel 11.1 lid 4 beschreven rechtsgevolgen worden geconstateerd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Woningcorporatie.

Indien de Woningcorporatie niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Woningcorporatie een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

2. Medewerking levering van bloot eigendom

De Woningcorporatie is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Woningcorporatie daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, haar op grond van artikel 11.1 lid 3 onder b vereiste medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft om niet (derhalve zonder tegenprestatie) te leveren aan de Erfpachter. De eigendom van het Registergoed wordt door de Woningcorporatie geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b is van toepassing.

Ter keuze van de Erfpachter vindt deze levering al dan niet gelijktijdig plaats met het verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Woningcorporatie. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Erfpachter.

Indien de Woningcorporatie niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie en de Erfpachter beogen door middel van de vestiging van de Erfpacht uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, zodat de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Woningcorporatie en de Erfpachter gebonden zullen zijn aan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. In verband met deze beoogde derdenwerking zijn gedurende het bestaan van de Erfpacht tevens de in lid 2 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en de in artikel 12.2 en artikel 12.3

genoemde verplichtingen tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding van toepassing.

2. Kwalitatieve verplichting

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

**Verplichting Erfpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding**

**Artikel 12.2**

1. Verplichting van de Erfpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter verplicht om bij vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek. De Woningcorporatie verleent bij voorbaat haar 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 Woningcorporatie 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 Woningcorporatie

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter jegens de Woningcorporatie of haar 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 Woningcorporatie of haar 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 Woningcorporatie of haar 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 Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Waarde 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 Woningcorporatie tot contractoverdracht, kettingbeding en boetebeding Artikel 12.3**

#### 1. Verplichting van de Woningcorporatie tot contractoverdracht

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

#### 2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, is de Woningcorporatie jegens de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Woningcorporatie dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de eigendom van het Registergoed aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Woningcorporatie), 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 Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Woningcorporatie of haar 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 Waarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s).

### **Doel en strekking**

#### **Artikel 12.4**

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de Woningcorporatie na te komen, is de Erfpachter in verzuim en zal hij aan de Woningcorporatie een door de Woningcorporatie 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 Waarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. In het geval het gaat om een verplichting uit hoofde van artikel 6.2 lid 1 wordt de in de vorige zin genoemde periode van acht dagen gesteld op vier weken. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter en wordt gematigd met een eventuele "afroming surplus" op grond van artikel 9.1 lid 2.

#### **Algemene termijnenwet**

##### **Artikel 12.6**

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

#### **Geschillen en toepasselijk recht**

##### **Artikel 12.7**

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

#### **SLOT**

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

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. W.D. Bahlman

Ondergetekende, mr. Willem Dirk Bahlman notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-02-2012 om 12:49 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61112 nummer 137.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 56497281833B78AA0AB239FEA6A3A4B6F0BB80F0 toebehoort aan Willem Dirk Bahlman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.