

Dirk Boutsstraat 50, 6717PC EDE GLD (44258)



Tussenwoning
woonhuis met erf te Ede, Dirk Boutsstraat 50



Beschrijving

het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond (eigendom van Stichting Woonstede) waarvan de erfpacht eeuwigdurend is uitgegeven, met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren gelegen te 6717 PC Ede, Dirk Boutsstraat 50



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 17 september 2019
Inzet	dinsdag 17 september 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 17 september 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Van Putten Van Apeldoorn notarissen Stationsweg 36 6711 PS EDE (Gld) T: 0318 68 56 85 F: 0318 61 63 64 E: jvellinga@vpvanotarissen.nl CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	P.J. (Jan) Vellinga



Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 8976 ter grootte van eenhonderd en vijftig vierkante meter (150 m2),

Financieel

Lasten OZB, € 221,30 jaarlijks
Rioolheffing, € 103,19 jaarlijks

Lasten (k.k.) Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie 1% tlv verkoper

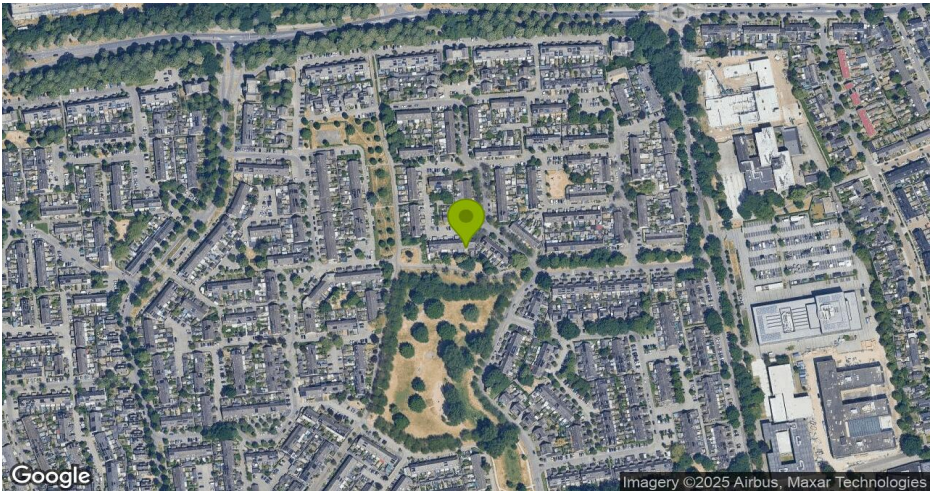
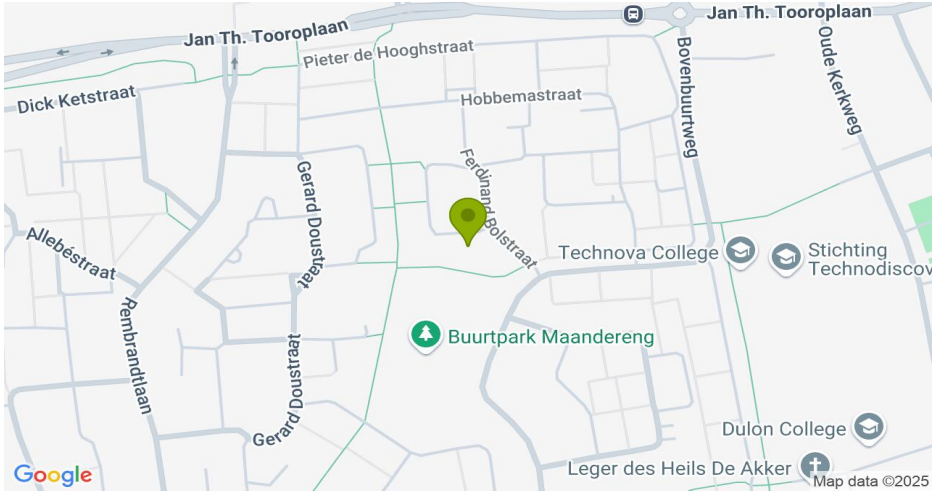
Indicatie kosten veiling € 7.962,00 (per 16-09-2019 om 20:39 uur)

Bijzonderheden

LET OP:
Van toepassing zijn koopgarantbepalingen van Stichting Woonstede, deze zijn gepubliceerd.
(zie ook het document: INFO voor alle veilingbieders)

Laatste wijziging: 10-09-2019 om 15.30 uur



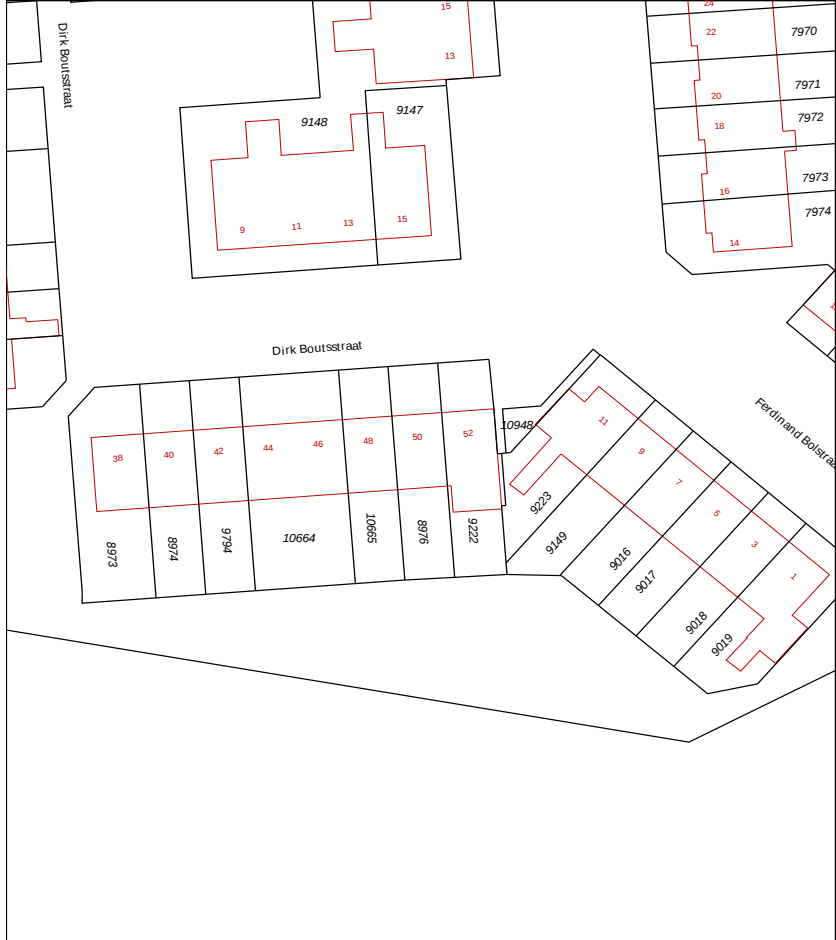


Kadastrale kaart

44258-kadastralekaart6717DirkBoutsstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNL



0 m 5 m 25 m

12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Geleverd op 20 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Ede
D
8976

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44258_Afschrift openbaar register Hyp4 dl 61112 nr 137.pdf

kadaster

Blad 1 van 29

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Onroerende Zaken Hyp4 : 61112/137 07-02-2012 12:49

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;

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;
- 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;
- 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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. Terugkoopprijs:
de door de Woningcorporatie aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht verschuldigde koopprijs;
- i. Uitgifte:
de vestiging van de Erfpacht door de Woningcorporatie ten behoeve van de Erfpachter;
- j. Uitgifteprijs:
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:
marktwaaarde, 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 licentiehouder) 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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: TAXATIAREGELS

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 Koopgarantiebepalingen. 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 terugkopende 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;

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- 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 waardepeildatum 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);

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- 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 transactieprizen 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 afkopsom voor de erfpachtcanon (ook wel te noemen: "kopsom") 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 plaats tredende 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 hypothecaire 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- 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 Koopgarantiebepalingen 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.

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

(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/Erpachter/Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erpachter/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 (Erpachter/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 woondoelinden 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;

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- 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.

Gedooptplichten

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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. Gevalen 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 hoofzaak 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 hoofzaak 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. Bedenktime

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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 Terugkoop prijs

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 (Terugkoop prijs)

overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde (Koopprijsvorming).

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 aanbieding

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 aanbieding 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 aanbieding 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 aanbieding 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 aanbieding, 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 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.
6. **Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging**
Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtingen 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 onbevoegd 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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 contrataxie 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 Terugkoopprijs; Koopgarantprijsformule

Artikel 8.4

1. Bepaling Terugkoopprijs en Koopgarantprijsformule

De Terugkoopprijs 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 Terugkoopprijs wordt nader aangeduid in de volgende Koopgarantprijsformule:

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

Door middel van de Koopgarantprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;

S: het waarde-effect van 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 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs);

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 Terugkoopprijs na tussentijdse vervreemding(en)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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. Afroming 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 ("afroming 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).

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

executieverkoop zijn aangebracht. In verband daarmee is/zijn de veilingkoper en zijn rechtsoptvolgers 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 rechtsoptvolger(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) rechtsoptvolger(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 BEÏNDIGING 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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 Terugkoopprijs 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 Terugkoopprijs);
- 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 behoeft te worden aangeboden, de Woningcorporatie met betrekking tot de Erfpacht geen terugkooprecht of terugkoopplicht heeft.

6. Boetebepaling in geval negatieve waardeontwikkeling

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Verplichting Woningcorporatie tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding Artikel 12.3

1. Verplichting van de Woningcorporatie tot contractsoverdracht

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 contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek (contractsoverdracht). De Erfpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de in de vorige zin bedoelde contractsoverdracht. De contractsoverdracht komt tot stand door een schriftelijke kennisgeving van deze contractsoverdracht aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, is de 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

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

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 termijnwet

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.

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

kadaster

Blad 29 van 29

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.

Onroerende Zaken Hyp4 : 61112/137 07-02-2012 12:49

Bijlage

44258_HYP4 dl 62294 nr 11 reeks.pdf

kadaster

AKTE VESTIGING ERFPACHT Blad 1 van 14

Heden, twaalf december tweeduizend twaalf,
verschenen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

1. mevrouw Hendrika van Schoonhoven, geboren te Ede op negen januari negentienhonderd negentig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Ede gevestigde stichting:
Stichting Woonstede,
adres: Telefoonweg 36, 6712 GD Ede (postadres: Postbus 191, 6710 BD Ede),
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem onder nummer 09055271,
en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende,
genoemde stichting: Stichting Woonstede, hierna te noemen:
"(de) Woningcorporatie";

Volmacht

Van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot, verleden op tweeëntwintig juli tweeduizend tien voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

2. de heer Johannes Jacobus Rong, wonende te 6717 ME Ede, Lucas de Kockstraat 36, geboren te Amsterdam op twaalf mei negentienhonderd eenenzeventig, Nederlandse identiteitskaart met nummer IG654LDJ6, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;

hierna te noemen: **"Erfpachter"**.

Hoedanigheid verschenen persoon

De verschenen personen handelen in de hoedanigheden als voormeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Woningcorporatie heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting; zij is daartoe bij Koninklijk Besluit negen december negentienhonderd eenennegentig, nummer 91.0110-90 toegelaten in de zin van artikel 70 van de Woningwet.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Woningcorporatie verkocht, door middel van aangaan van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met de Erfpachter. De uitgifte/vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.
De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie Woningcorporaties een juli tweeduizend elf, hierna te noemen: Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht.
3. 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.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de

Onroerende Zaken Hyp4 : 62294/11 13-12-2012 09:00

- particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als Erfpachter hetzelfde genot van de woning 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.
5. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper als de Woningcorporatie een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. 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%).
 6. 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 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. 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.
 7. 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. Onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormt de regeling dat wanneer de Woningcorporatie onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke onderdelen van de 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 zal aangaan. Verder kan de Woningcorporatie in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning 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.
 8. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Erfpacht:
 - de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Registergoed:
 - de hierna onder A.2. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt

gevestigd en zoals in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed: een perceel grond met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren, gelegen aan de Dirk Boutsstraat 50, 6717 PC Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 8976, groot één are en vijftig centiare.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden:

- zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR WONINGCORPORATIE

Het registergoed is door de Woningcorporatie verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftiengint april tweeduizend twaalf in het Register Hypotheken 4, deel 61391 nummer 143, van een afschrift van een akte van koop en levering, op vijftiengint april tweeduizend twaalf verleden mr. S.A. Bijma, notaris te Ede. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op vier maart negentienhonderd twee en negentig in het Register Hypotheken 4, deel 11171 nummer 14, van het afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten op drie maart negentienhonderd twee en negentig verleden voor mr. N.B.L. Taselaar, notaris te Ede.

A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE WONINGCORPORATIE EN ERFPACHTER

De Woningcorporatie heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter op voormeld perceel grond met de rechten op de daarop aanwezige opstallen met betrekking tot het Registergoed zulks voor de duur als hierna vermeld.

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON

De door Erfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs (zijnde de Uitgifteprijs, ook aangeduid als **U**) bedraagt eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 131.250,00). In dat bedrag is begrepen de afkoopsom van de canon van de Erfpacht.

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper als huurder zijn aangebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel eenhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en

Koopgarantbepalingen bedoelde koperskorting van vijftientwintig procent (25%) ofwel drieënveertigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 43.750,00).

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de tot het Registergoed behorende grond.

Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van mij, notaris.

De Woningcorporatie verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

B. ERFPACHT

1. Vestiging erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter:

een recht van erfpacht op voormeld perceel grond met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren, plaatselijk bekend Dirk Boutsstraat 50 te Ede (postcode 6717 PC), kadastraal bekend gemeente Ede sectie D nummer 8976, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca);

dit recht van erfpacht met de rechten van Erfpachter op de betreffende opstallen verder aan te duiden als "**Erfpacht**". De onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd wordt aangeduid als "**Registergoed**".

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard.

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties een juli tweeduizend elf verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizend twaalf in deel 61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat Stichting Woonstede voornoemd zal fungeren als Woningcorporatie, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in de in de onroerende zaak begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, bedraagt vijftig procent (50%), ook aangeduid als **X%**.
2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$. Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:
 - **U** bedraagt: eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 131.250,00);
 - **T1** bedraagt: eenhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - **X%** bedraagt: vijftig procent (50%).

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn van toepassing:

artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): niet van toepassing;
 artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing;
 artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht): wel van toepassing;
 artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing;
 artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): wel van toepassing.

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat:

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving;
- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), tenzij Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om hiervan af te wijken.

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoelstellingen en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Registergoed behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Toestemming vervreemding en splitsing

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

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 conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor 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.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Erfpachter. Wegens de vestiging van de Erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten met betrekking tot het Registergoed zijn tussen Woningcorporatie en Erfpachter verrekend over de lopende termijnen. De Woningcorporatie verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren zijn voldaan en voor zover deze nog niet zijn opgelegd dat zij deze zal voldoen.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed. Aan de Woningcorporatie zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van de Woningcorporatie als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Registergoed.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Registergoed.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Woningcorporatie deze in zijn bezit had, aan Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Woningcorporatie ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Woningcorporatie verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Woningcorporatie is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen.

Verklaringen van de Woningcorporatie

Artikel 5

Woningcorporatie heeft het navolgende verklaard:

- a. Woningcorporatie staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. het Registergoed is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. aan Woningcorporatie is niet bekend of het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. voor zover aan Woningcorporatie bekend is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen aanwezig;
- e. aan Woningcorporatie is niet bekend of in het Registergoed asbest is verwerkt;
- f. aan Woningcorporatie is niet bekend of ten aanzien van het Registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- g. Woningcorporatie staat er voor in dat op de dag van ondertekening van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- h. aan Woningcorporatie is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument;
- i. voor Woningcorporatie bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;

- j. voorzover aan Woningcorporatie bekend is het Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- k. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) in Register Hypotheken 4 op vijf augustus tweeduizend vier in deel 30572 nummer 81 van een afschrift van een akte vestiging erfpacht, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier augustus tweeduizend vier verleden voor mr. O. van Vliet, destijds notaris te Ede. Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen om de bestaande situatie te handhaven waarin het verkochte zich met naastgelegen percelen bevindt.

*Ter uitvoering van het vorenstaande wordt verwezen naar een akte van vaststelling erfdienstbaarheden, op tien juni tweeduizend en vier voor genoemde notaris Boerkamp, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op elf juni tweeduizend en vier in het Register Hypotheken 4 deel 30529 nummer 158, waarin met betrekking tot het verkochte de navolgende erfdienstbaarheden **onder voorwaarde** van vestiging van erfpacht van het verkochte zijn gevestigd:*

"I. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant(e), handelend als gemeld, onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) plaatselijk bekend:

- **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 5441;**

teneinde de voor het totale complex (huizenblok) waarvan de kavels deel uitmaken, ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten voortbestaan, bij deze ten behoeve en ten laste van de voormelde kavels afzonderlijk en ten laste en ten behoeve van de aan ieder van de afzonderlijke kavel(s) grenzende kavel(s) over en weer de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de bestaande ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat;
- b. die van afvoer van regenwater en drop, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de bestaande goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten en op te vangen;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid inbouw, aanbouw en overbouw van bestaande funderingen, balken, leidingen en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over en in de aaneengelegene kavels;

- d. die, strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in op of boven het dienend erf.

II. **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPADEN**

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant(e), daarbij handelende als gemeld, voorzover nodig en daarbij handelende als gemeld, tevens de navolgende erfdienstbaarheden te willen vestigen.

L. **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede**

1. Onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) te vormen uit één of een aantal van de hiervoor gemelde kadastrale percelen, plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven) te Ede,**

verklaarde de comparant(e) sub 2, handelend als gemeld, **bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid van pad**, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de stro(o)k(en) grond gelegen achter de kavels **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede** en behorende tot die kavels en tussen de kavels **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** en behorende tot die kavels,

kadastraal bekend gemeente Ede sectie D nummer 5441, door de eigenaar/bewoners van het heersend erf gebruikt wordt als pad om te voet, met de fiets, kinderwagen of ander klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 50 te Ede** en ten laste van de kavel **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 48 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 46 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 46 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 44 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 44 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 42 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 42 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 en 40 te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 40 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 te Ede;**
- ten behoeve en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** over en weer;

- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 9 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 7 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 5 (oneven) te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 5 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 en 3 te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 3 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 te Ede**;
2. Zolang niet alle in het vorige lid bedoelde kavels aan derden zijn overgedragen zal de hiervoor in het vorige lid omschreven erfdienstbaarheid van pad onvoorwaardelijk gevestigd worden ten behoeve en ten laste van de overgedragen kavels afzonderlijk en ten behoeve en ten laste van de niet overgedragen kavels gezamenlijk;
3. Het onderhoud van de met de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid belaste stro(o)k(en) is voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren van de heersende en dienende erven."

Uitdrukkelijk wordt geconstateerd dat door de onderhavige verkoop en vestiging van erfpacht de in gemelde akte van vaststelling erfdienstbaarheden gestelde voorwaarde is vervuld en mitsdien bij deze onvoorwaardelijk is geworden de vestiging van de hiervoor aangehaalde erfdienstheden, welke erfdienstbaarheden voor zoveel nodig door partijen worden aangenomen.

Voorts staat in gemelde akte vaststelling erfdienstbaarheden het navolgende nog woordelijk vermeld:

"VOORTBESTAAN ERFDIENSTBAARHEDEN NA EINDE ERFPACHT

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat op de vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden nog het volgende van toepassing is:

1. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten behoeve van het registergoed waarop de erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht niet teniet gaan.
2. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten laste van het registergoed waarop de erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan. Daarnaast verklaart de verkoper als bloot eigenaar van het dienend erf in te stemmen met deze erfdienstbaarheden, zodat deze bij het einde van de erfpacht om andere reden(en) dan hiervoor vermeld niet zullen teniet gaan.

WAARDETOEKENNING

Aan de vestiging (al dan niet onder voorwaarde) van de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden wordt door de partijen geen waarde toegekend.

VOLMACHT

1. De comparante, handelend als gemeld, verklaarde nog dat bij elke vestiging van een erfpachtrecht casu quo doorverkoop en levering van een erfpachtrecht en/of de volle eigendom de navolgende tekst zal worden opgenomen:

"1. De koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan Woonstede en

aan een ieder van de medewerkers van het notariskantoor Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Ede zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het zodanig aanvullen of wijzigen van de vestiging van de in deze akte omschreven erfdienstbaarheden, teneinde en uitsluitend die erfdienstbaarheden aan te passen aan de feitelijke situatie, onder de volgende bepalingen:

Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door Woonstede schriftelijk aan de koper(s) moeten worden kennisgegeven dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.

Voormelde volmacht vervalt op een januari tweeduizendvijftien of zoveel eerder als Woonstede zal aangeven.

2. De koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht is verplicht het in lid 1 en lid 3 van dit artikel bepaalde alsmede het in dit lid bepaalde, zolang het in lid 1 bepaalde nog van toepassing is, bij elke vervreemding in eigendom of beperkt recht van het geheel of een gedeelte van (elk van) de bij deze overgedragen erfpachtrecht(en) aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op te leggen, ten behoeve van Woonstede te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte voor de verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftiengtienduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van Woonstede.
3. Alle voormelde boetebedragen worden verhoogd overeenkomstig de stijging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen (op basis van negentienhonderdvijfennegentig = honderd), zal blijken te hebben ondergaan.
Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.
Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen.

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Woningcorporatie verplicht is aan Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Woningcorporatie voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop of vestiging van Erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De Woningcorporatie noch Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden

hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VERKLARING MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen de onderhavige verkoop/vestiging erfpacht; hiervan blijkt uit een brief de dato negentien april tweeduizend tien.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De Woningcorporatie heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Erfpachter overhandigd.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Van Putten van Apeldoorn notarissen, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Registergoed.

MAATSTAF VAN HEFFING VOOR OVERDRACHTSBELASTING

Op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is de maatstaf voor de verschuldigde overdrachtsbelasting gelijk aan de koopprijs (Uitgifteprijs).

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

De koper, handelend als gemeld, verklaarde dat aan hem (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst ter hand is gesteld en dat de termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – voorzover deze van toepassing is – inmiddels is verstreken, zonder dat door de koper een beroep op ontbinding is gedaan.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Woningcorporatie woonplaats op haar adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest Erfpachter woonplaats op het adres van het Registergoed; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben 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 personen en vervolgens door mij, notaris om veertien uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp notaris te Ede, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp 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.

kadaster

Blad 14 van 14

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-12-2012 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62294 nummer 11.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 4DEDFBC14782CF6D80CB638DECB06A631A5A4F toebehoort aan Eduardus Antonius Paulus Boerkamp.

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

Onroerende Zaken Hyp4 : 62294/11 13-12-2012 09:00

Bijlage

44258_INFO - voor alle veilingbieders.pdf



VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen
adviseurs
mediators

Bestemd voor
Alle geïnteresseerde veilingbieders

Betreft : 2019.003307.01
Object : Dirk Boutsstraat 50 te Ede
Zaaknummer : ABA/JSE 2019.003307.01

Ede, 29 augustus 2019

Geachte heer / mevrouw,

U heeft belangstelling voor de woning Dirk Boutsstraat 50 te Ede.
Dit object is een zogenaamde "Koop-Garant-woning".
Hiervoor gelden enkele specifieke regels, deze zijn opgenomen in de akten die op deze website zijn gepubliceerd. U dient hier goed kennis van te nemen.

Korte samenvatting van enkele scenario's.

Bieden op object als onroerendgoed handelaar c.q. -belegger (ten behoeve van aankoop en mogelijke doorverkoop)

Indien u een bod uitbrengt en dit bod wordt door de verkoper geaccepteerd (en, ingeval van onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW door de Rechtbank goedgekeurd) dan wordt u, na betaling van de koopprijs, ERFPACHTER van het object.

Voor deze woning geldt een **zelfbewoningsplicht**, één en ander op straffe van een boete.

Indien u als veilingkoper niet gaat wonen in het object bent u in beginsel **verplicht** het object aan te bieden aan Stichting Woonstede te Ede.

Woonstede kan het volgende doen:

1. Het object weigeren en niet terug te kopen.
De zelfbewoningsplicht blijft onverkort van toepassing (boeteregeling eveneens).
U bent dan echter vrij om het object te verkopen, waarbij de aanbiedingsplicht op uw koper blijft rusten.
2. Het object van u terugkopen.
In dit geval wordt de koopprijs berekend volgens een in de akte vastgestelde formule.

Ede
Stationsweg 36
6711 PS Ede
Postbus 94
6710 BB Ede
0318 - 685 685

Lunteren
Dorpsstraat 3
6741 AA Lunteren
0318 - 483 151

Wageningen
Generaal Foulkesweg 45
6703 BM Wageningen
0317 - 427 000

Rabobank
IBAN: NL40 RABO 0307 0102 52

Website
www.vpvanotarissen.nl

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd bij de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, onder depotnummer 3/2019. Deze zijn ook te vinden op onze website:
www.vpvanotarissen.nl

Van Putten Van Apeldoorn notarissen is de handelsnaam van Nimbo Dos BV, statutair gevestigd te Ede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09103087.

Bieden op object ten behoeve van eigen gebruik

Indien u een bod uitbrengt en dit bod wordt door de verkoper geaccepteerd (en, ingeval van onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW door de Rechtbank goedgekeurd) dan wordt u, na betaling van de koopprijs, ERFPACHTER van het object.

Voor deze woning geldt een **zelfbewoningsplicht**.

Indien u als veilingkoper de woning in de toekomst wenst te verkopen bent u **verplicht** het object aan te bieden aan Stichting Woonstede te Ede.

Woonstede kan het volgende doen:

1. Het object weigeren en niet terug te kopen.
De zelfbewoningsplicht blijft onverkort van toepassing (boeteregeling eveneens).
U bent dan echter vrij om het object te verkopen, waarbij de aanbiedingsplicht op uw koper blijft rusten.
2. Het object van u terugkopen.
In dit geval wordt de koopprijs berekend volgens een in de akte vastgestelde formule.

Algemeen

In het bijzonder wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 9.2 van de akte Vastelling Erfpacht- en Koop-Garantbepalingen (d.d. 7 februari 2012).

Verder adviseren wij u dringend kennis te nemen van de gehele voorwaarden van de hiervoor bedoelde akte.

Met vriendelijke groet,

VPVA notarissen

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44258.pdf

2019.003307.01.01/ABA/JSE

- 1 -

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN Dirk Boutsstraat 50 te 6717 PC Ede

Op zestien augustus tweeduizend negentien verschijnt voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

Enzovoort

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Coöperatieve Rabobank U.A.**, een coöperatie met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, die krachtens fusies onder algemene titel de vermogens heeft verkregen van:

- (1) Rabohypotheekbank N.V., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30052013;
- (2) Coöperatieve Rabobank Vallei en Rijn U.A., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30014485,

genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeiseres**" of de "**Verkoopster**").

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage).

De verschijnende persoon, handelend als vermeld, verklaart

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op zeventien september tweeduizend negentien, vanaf dertien uur dertig (13:30 uur) in Hotel Congressentrum Papendal te Arnhem in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond (eigendom van Stichting Woonstede) waarvan de erfpacht eeuwigdurend is uitgegeven, met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren gelegen te 6717 PC Ede, Dirk Boutsstraat 50, kadastraal bekend **gemeente Ede, sectie D, nummer 8976** ter grootte van eenhonderd en vijftig vierkante meter (150 m²), (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

(B) **Rechthebbende**

Rechthebbende tot het Registergoed is enzovoort (de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**").

(C) **Verkrijging door de Rechthebbende**

Het Registergoed is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62294 nummer 11 van een afschrift van een akte tot vestiging erfpacht, op twaalf december tweeduizend twaalf verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

(D) **Hypothecaire inschrijving / Algemene Voorwaarden / Niet nakoming**

(i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Schuldeiseres die het vermogen onder algemene titel heeft verkregen van de Rabohypotheekbank N.V., welke bank in de hypotheekakte is genoemd en van de Coöperatieve Rabobank Vallei en Rijn U.A., welke laatstgenoemde bank in de hypotheekakte is genoemd en ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend twaalf in register Hypotheken 3, deel 64576 nummer 64, van een afschrift van een akte houdende hypotheekverlening op twaalf december tweeduizend twaalf verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, voornoemd, en de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254

2019.003307.01/ABA

- 2 -

van het Burgerlijk Wetboek zijn bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiseres, welk pandrecht werd gevestigd bij voornoemde akte houdende hypotheekverlening, tezamen ten belope van eenhonderd negenendertigduizend eenhonderdvijftientig euro (EUR 139.125,00), te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag van achtenveertigduizend zeshonderddrieënnegentig euro en vijfenzeventig eurocent (EUR 48.693,75), derhalve tot een totaalbedrag van eenhonderdzevenentachtigduizend achthonderdachtien euro en vijfenzeventig eurocent (EUR 187.818,75).

Bij akte dertig november tweeduizend achttien verleden voor mr. M.M. van der Ble, notaris te Amsterdam, is per een december tweeduizend achttien een fusie tot stand gekomen, waarbij de Coöperatieve Rabobank U.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen - waaronder hypotheekrechten - heeft verkregen van de Rabohypotheekbank N.V. (de verdwijnende rechtspersoon), van welke fusie blijkt uit een verklaring, opgemaakt en getekend door mr. M.M. van der Ble, voornoemd, houdende "opgave fusie als bedoeld in artikel 2:318 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 33 lid 4 van de Kadasterwet", van welke verklaring een afschrift is ingeschreven op drie december tweeduizend achttien, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register hypotheeken 3, deel 74838 nummer 51.

In een verklaring wijziging tenaamstelling hypotheekrechten opgemaakt en getekend door prof. mr. M. van Offen, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien februari tweeduizend zestien in register hypotheeken 3, deel 69152 nummer 159 staat vermeld dat bij akte van fusie, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Offen voornoemd, een fusie tot stand is gekomen, waarbij de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen heeft verkregen van onder meer de Coöperatieve Rabobank Vallei en Rijn U.A. (de verdwijnende rechtspersoon). In vermelde verklaring staat voorts vermeld dat bij akte van statutenwijziging, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Offen voornoemd, de statutaire naam van de verkrijgende rechtspersoon met ingang van een januari tweeduizend zestien is gewijzigd in Coöperatieve Rabobank U.A., terwijl voorts is verzocht aan de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Rabobank Vallei en Rijn U.A. te wijzigen in Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. en vervolgens de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te wijzigen in Coöperatieve Rabobank U.A.

- (ii) Ter uitvoering van voormelde hypotheekverstrekking verklaarde de Rechthebbende aan de Schuldeiseres hypotheek te verlenen tot het hiervoor genoemde bedrag op het hiervoor genoemde Registergoed, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de bank blijkens haar administratie van Rechthebbende/Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:
- de verstrekte en/of te verstrekken geldleningen,
 - verleende en/of te verlenen kredieten,
 - door de Rechthebbende ten behoeve van de Schuldeiseres gestelde en/of te stellen borgtochten en/of contragaranties,
 - door de bank afgegeven en/of af te geven borgtochten en/of (bank)garanties,
 - huidige en/of toekomstige parallele schulden jegens de Schuldeiseres als zekerhedenagent,
 - huidige en/of toekomstige regresvorderingen,
 - huidige en/of toekomstige vorderingen krachtens subrogatie,

2019.003307.01/ABA

- 3 -

- huidige en/of toekomstige financiële instrumenten, waaronder mede begrepen derivatencontracten, en/of
- uit welken anderen hoofde dan ook.
- (iii) Blijkens voormelde hypotheekakte zijn op de hypotheekverlening van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2009, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Utrecht op vijf augustus tweeduizend negen, onder nummer 248/2009 ("Algemene Voorwaarden") en het bepaalde in de Algemene Bankvoorwaarden, geldende in het verkeer tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., gevestigd te Amsterdam, casu quo de bij haar aangesloten banken, en haar cliënten. In voormelde hypotheekakte heeft Rechthebbende verklaard met de Algemene Voorwaarden en de Algemene Bankvoorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden te hebben ontvangen.
- (E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**
Het Registergoed is niet met beslag bezwaard en is - behoudens de voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken - niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard anders dan hiervoor vermeld.
- (F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan de Schuldenaar/de Rechthebbende, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op zeventien september tweeduizend negentien om dertien uur dertig (13:30 uur) in Hotel Congresscentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te Arnhem.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier

2019.003307.01/ABA

- 4 -

weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale Recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

- "6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk achttien september tweeduizend

2019.003307.01/ABA

- 5 -

negentien om veertien uur bij de notaris -onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Dirk Boutsstraat 50 te Ede"- te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeisers aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bidder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bidder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bidder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bidder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bidder, in geval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

2019.003307.01/ABA

- 6 -

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotarís: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgescreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarís van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelgd op Openbareverkoop.nl;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgescreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storting aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch

2019.003307.01/ABA

- 7 -

- geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien

2019.003307.01/ABA

- 8 -

uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing;

- (a) de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte erfpacht, vastgesteld bij akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen op zeven februari tweeduizend twaalf verleden voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven februari tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, in deel 61112, nummer 137, en
- (b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op twaalf december tweeduizend twaalf verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, in deel 62294, nummer 11.

welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 14. Omschrijving erfdiensbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

" D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) in Register Hypotheken 4 op vijf augustus tweeduizend vier in deel 30572 nummer 81 van een afschrift van een akte vestiging erfpacht, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier augustus tweeduizend vier verleden voor mr. O. van Vliet, destijds notaris te Ede. Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen zijn overeengekomen erfdiensbaarheden te vestigen om de bestaande situatie te handhaven waarin het verkochte zich met naastgelegen percelen bevindt.

*Ter uitvoering van het vorenstaande wordt verwezen naar een akte van vaststelling erfdiensbaarheden, op tien juni tweeduizend en vier voor genoemde notaris Boerkamp, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op elf juni tweeduizend en vier in het Register Hypotheken 4 deel 30529 nummer 158, waarin met betrekking tot het verkochte de navolgende erfdiensbaarheden **onder voorwaarde** van vestiging van erfpacht van het verkochte zijn gevestigd:*

"I.

ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant(e), handelend als gemeld, onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) plaatselijk bekend:

- **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede, kadastraal bekend**

gemeente Ede, sectie D nummer 5441;

teneinde de voor het totale complex (huizenblok) waarvan de kavels deel uitmaken, ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten voortbestaan, bij deze ten behoeve en ten laste van de voormelde kavels afzonderlijk en ten laste en ten behoeve van de aan ieder van de afzonderlijke kavel(s) grenzende kavel(s) over en weer de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de bestaande ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat;
- b. die van afvoer van regenwater en drop, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de bestaande goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten en op te vangen;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid inbouw, aanbouw en overbouw van bestaande funderingen, balken, leidingen en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over en in de aangelegene kavels;
- d. die strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in op of boven het dienend erf.

II. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPADEN

Ter uitvoering van het voorenstaande verklaarde de comparant(e), daarbij handelende als gemeld, voorzover nodig en daarbij handelende als gemeld, tevens de navolgende erfdienstbaarheden te willen vestigen.

L. Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede

1. Onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) te vormen uit één of een aantal van de hiervoor gemelde kadastrale percelen, plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven) te Ede**, verklaarde de comparant(e) sub 2, handelend als gemeld, **bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid van pad**, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de stro(o)k(en) grond gelegen achter de kavels **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede** en behorende tot die kavels en tussen de kavels **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** en behorende tot die kavels, kadastraal bekend gemeente Ede sectie D nummer 5441, door de eigenaar/bewoners van het heersend erf gebruikt wordt als pad om te voet, met de fiets, kinderwagen of ander klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 50 te Ede** en ten laste van de kavel **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) te Ede**;
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 48 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 46 (even) te Ede**;
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 46 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 44 (even) te Ede**;
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 44 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk**

2019.003307.01/ABA

- 10 -

- **Boutsstraat 38 tot en met 42 (even) te Ede;**
ten behoeve van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 42 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 en 40 te Ede;**
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 40 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 te Ede;**
 - ten behoeve en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** over en weer;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 9 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede;**
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 7 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 5 (oneven) te Ede;**
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 5 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 en 3 te Ede;**
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 3 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 te Ede;**
2. Zolang niet alle in het vorige lid bedoelde kavels aan derden zijn overgedragen zal de hiervoor in het vorige lid omschreven erfdienstbaarheid van pad onvoorwaardelijk gevestigd worden ten behoeve en ten laste van de overgedragen kavels afzonderlijk en ten behoeve en ten laste van de niet overgedragen kavels gezamenlijk;
 3. Het onderhoud van de met de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid belaste stro(o)k(en) is voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren van de heersende en dienende erven."

Uitdrukkelijk wordt geconstateerd dat door de onderhavige verkoop en vestiging van erfpacht de in gemelde akte van vaststelling erfdienstbaarheden gestelde voorwaarde is vervuld en mitsdien bij deze onvoorwaardelijk is geworden de vestiging van de hiervoor aangehaalde erfdienstheden, welke erfdienstbaarheden voor zoveel nodig door partijen worden aangenomen. Voorts staat in gemelde akte vaststelling erfdienstbaarheden het navolgende nog woordelijk vermeld:

"VOORTBESTAAN ERFDIENSTBAARHEDEN NA EINDE ERFPACHT"

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat op de vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden nog het volgende van toepassing is:

1. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten behoeve van het registergoed waarop de erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht niet teniet gaan.
 2. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten laste van het registergoed waarop de erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan.
- Daarnaast verklaart de verkoper als bloot eigenaar van het dienend erf in te stemmen met deze erfdienstbaarheden, zodat deze bij het einde van de erfpacht om andere reden(en) dan hiervoor vermeld niet zullen teniet gaan.

WAARDETOEKENNING

2019.003307.01/ABA

- 11 -

Aan de vestiging (al dan niet onder voorwaarde) van de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden wordt door de partijen geen waarde toegekend.

VOLMACHT

1. De comparante, handelend als gemeld, verklaarde nog dat bij elke vestiging van een erfpachtrecht casu quo doorverkoop en levering van een erfpachtrecht en/of de volle eigendom de navolgende tekst zal worden opgenomen:
*"1. De koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan Woonstede en aan een ieder van de medewerkers van het notaris kantoor Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Ede zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het zodanig aanvullen of wijzigen van de vestiging van de in deze akte omschreven erfdienstbaarheden, teneinde en uitsluitend die erfdienstbaarheden aan te passen aan de feitelijke situatie, onder de volgende bepalingen:
Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door Woonstede schriftelijk aan de koper(s) moeten worden kennisgegeven dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. Voormelde volmacht vervalt op een januari tweeduizendvijftien of zoveel eerder als Woonstede zal aangeven.*
2. *De koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht is verplicht het in lid 1 en lid 3 van dit artikel bepaalde alsmede het in dit lid bepaalde, zolang het in lid 1 bepaalde nog van toepassing is, bij elke vervreemding in eigendom of beperkt recht van het geheel of een gedeelte van (elk van) de bij deze overgedragen erfpachtrecht(en) aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op te leggen, ten behoeve van Woonstede te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte voor de verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftiengintigduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van Woonstede.*
3. *Alle voormelde boetebedragen worden verhoogd overeenkomstig de stijging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen (op basis van negentienhonderdvijfennegentig = honderd), zal blijken te hebben ondergaan. Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zoodat na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.
Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen.
De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Woningcorporatie verplicht is aan Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Woningcorporatie voor die derden aangenomen."

Met betrekking tot bekende aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte vaststelling erfpacht- en koopgarantbepalingen, waarin staat vermeld:

" 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 "fairvalueverhouding" 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 onafprongkelijk 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

2019.003307.01/ABA

- 13 -

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:
dege(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

2019.003307.01/ABA

- 14 -

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. Terugkoopprijs:
de door de Woningcorporatie aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht verschuldigde koopprijs;
- i. Uitgifte:
de vestiging van de Erfpacht door de Woningcorporatie ten behoeve van de Erfpachter;
- j. Uitgifteprijs:
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

2019.003307.01/ABA

- 15 -

het aangaan van de koopovereenkomst tot vestiging van de Erfpacht tussen deze rechtspersoon (als licentiehouder) 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

2019.003307.01/ABA

- 16 -

- 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 waardepeildatum 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

2019.003307.01/ABA

- 17 -

- 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-meterprijs, 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 transactieprizen 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 gevelttekeningen, 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

2019.003307.01/ABA

- 18 -

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

Voor dat 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 onverdeeld in een afkopsom voor de erfpachtcanon (ook wel te noemen: "kopsom") en een aanneemsom beide inclusief omzetbelasting/overdrachtsbelasting. In deze koop-/aanneemsom zal het eventuele renteverlies (vergoeding(s)rente), (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

2019.003307.01/ABA

- 19 -

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 plaatsredende 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 hypothecaire 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

2019.003307.01/ABA

- 20 -

- 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 (zogeneten
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 Erfpachten
koopgarantiebepalingen 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

2019.003307.01/ABA

- 21 -

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

2019.003307.01/ABA

- 22 -

- 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/Erpachter/ Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erpachter/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 (Erpachter/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 "Erpacht- 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

2019.003307.01/ABA

- 23 -

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.

Gedooptplichten

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. Gevalen 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 executorial 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. Bedenktime
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:

2019.003307.01/ABA

- 26 -

- 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

2019.003307.01/ABA

- 27 -

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 aanbieder, 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 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.

6. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichting

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:

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

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 (Terugkoopprocedure 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

2019.003307.01/ABA

- 29 -

- 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 Terugkoop prijs 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 rechtsoptvolger(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 rechtsoptvolger(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 Terugkoop prijs) 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 Terugkoop prijs 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 Terugkoop prijs. Voor de berekening van deze Terugkoop prijs 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

2019.003307.01/ABA

- 30 -

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 waardeffect 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

2019.003307.01/ABA

- 31 -

(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 vorrenstaande 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 rechtsovolger(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) rechtsovolger(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 BEÏNDIGING 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 vermening 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 Terugkoop prijs die de Woningcorporatie zou betalen indien zij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in artikel 8.3 is van

- f. 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 behoeft 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 contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding

Artikel 12.3

1. Verplichting van de Woningcorporatie tot contractsoverdracht
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 contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek (contractsoverdracht). De Erfpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de in de vorige zin bedoelde contractsoverdracht. De contractsoverdracht komt tot stand door een schriftelijke kennisgeving van deze contractsoverdracht aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).
2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter
Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, is de 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 "afroning 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."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diere zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet

2019.003307.01/ABA

- 37 -

kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Ede de dato drieëntwintig april tweeduizend negentien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Maandereng-Rietkampen van de gemeente Ede, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato tien april tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woondoeleinden.

Artikel 18. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Vellingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Vellingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 20. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte enzovoort

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44258_50 VPVA - kostenopgaaf veiling - koper.pdf

VPVA notarissen - kostenopgave veiling		10-09-19 15:13	
Kostenopgave veiling (indicatief) / kosten ten laste van: koper			
Veilingdatum:	dinsdag 17 september 2019	Dossiernr.:	2019,003307,01
Adres object:	Dirk Boutstraat 50 te Ede	Behandelaar:	JVE
Omschrijving	opmerking	bedrag	K
Honorarium notaris			
* Voorbereiding en organisatie veiling incl. opmaak akten		€ 6.250,00	*
Kadasterkosten			
* Inschrijvingskosten veilingakten (geen BTW)		€ 137,50	
* Recherchekosten voorbereiding veiling		€ 125,00	*
Deurwaarder			
* Eventuele ontruimingskosten geschat: € 5.000,00			
Diverse inzagekosten registers			
* BRP - Faill. Register - Curatelerregister - etc. (t.i.v. koper)		€ 75,00	*
BTW 21% over de hiervoor met * aangegeven posten		€ 1.354,50	
Advocaat - verzoekschriften (incl. griffierecht en BTW)			
* Procedurekosten onderhandse verkoop (3: 268 BW)		n.v.t.	
Vereniging van eigenaars (bij appartementsrecht)			
* Totaal achterstallige VVE-bijdrage (alleen lopende- en voorafgaand boekj.)		€ -	
* Eenmalige extra bijdrage VVE		€ -	
* Mutatiekosten VVE		€ -	
Preferente kosten / overige kosten			
* Achterstallige waterschapslasten met beslag (art. 38 WS.wet)		PM	
* Achterstallige erfpachtcanon / opstal / mandeligheid (art. 5:92.2 BW)		PM	
* Kosten in verband aanschrijving Woningwet		PM	
Overige kosten (afhankelijk van koopprijs)			
* Overdrachtsbelasting (2% over koopprijs)		PM	
* Overdrachtsbelasting over "onraads gelden" (2% over € 1.000,00)		€ 20,00	
* Rente over de koopprijs (vanaf gunning t/m datum betaling)		PM	
Totale veilingkosten		€ 7.962,00	
OPMERKINGEN / TOELICHTING			

Additionele kosten (indien van toepassing)			
* Kosten akte de command (excl. 21% BTW)		€ 450,00	
* Kosten van ontruiming / deurwaarderskosten (geschat)		€ 5.000,00	
Disclaimer			
In verband met onvoorziene omstandigheden betreffende deze openbare verkoop behouden wij ons het recht voor om van de hierboven opgegeven kostenopgave af te wijken; wij zullen dat tijdig en vóór de veilingdatum kenbaar maken op de website.			
Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Deze opgave is uitsluitend bedoeld als indicatie.			