

**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN**  
**(versie Vastgoedbeleggers 1 december 2014)**

Heden een december tweeduizend veertien, \_\_\_\_\_  
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 een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht.  
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende: \_\_\_\_\_

**ERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN**

**INLEIDING**

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen vastgesteld. Deze Erfpacht- en Koopstartbepalingen worden gebruikt door vastgoedbeleggers. De toepassing van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van \_\_\_\_\_ particuliere kopers van Koopstartwoningen en anderzijds het algemene belang van de \_\_\_\_\_ volkshuisvesting tot stand te brengen. \_\_\_\_\_
2. Om voor Koopstart in aanmerking te komen dient, behoudens de in de akte genoemde \_\_\_\_\_ uitzonderingen, uit een financiële toets te blijken dat de koper niet de financiële \_\_\_\_\_ mogelijkheden heeft om de woning of het appartement te kopen zonder de bij Koopstart te verstrekken koperskorting. \_\_\_\_\_
3. Door de uitgifte in erfpacht van een woning of een appartement aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning of dat appartement inclusief \_\_\_\_\_ de (onder)grond aan de particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als \_\_\_\_\_ erfpachter hetzelfde genot van de woning of het appartement als de eigenaar met \_\_\_\_\_ inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopstartbepalingen. De particuliere \_\_\_\_\_ koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De vastgoedbelegger heeft vanwege de \_\_\_\_\_ hierna te noemen en te verlenen koperskorting met name een financieel belang bij de \_\_\_\_\_ woning of het appartement. \_\_\_\_\_
4. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en \_\_\_\_\_ Koopstartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de \_\_\_\_\_ marktwaarde van de woning of het appartement. Vanwege deze koperskorting verkrijgt \_\_\_\_\_ zowel de particuliere koper als de vastgoedbelegger een gedeeld belang bij de \_\_\_\_\_ waardeontwikkeling van de woning of het appartement. De deling van de \_\_\_\_\_ waardeontwikkeling voldoet aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister \_\_\_\_\_ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair- \_\_\_\_\_ valueverhouding"). Deze regeling die geldt voor toegelaten instellingen \_\_\_\_\_ (woningcorporaties) als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet is naar analogie van \_\_\_\_\_ toepassing op de verhouding tussen de vastgoedbelegger en de particuliere koper. \_\_\_\_\_ 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%).
5. De Erfpacht- en Koopstartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8 en 9). Op grond van de vergoedingsregeling is de particuliere koper verplicht om aan de vastgoedbelegger een vergoeding (vergoedingsbedrag) te betalen. Door het betalen van het vergoedingsbedrag wordt de particuliere koper gedurende zijn bewoning in staat gesteld om het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de vastgoedbelegger de volledige eigendom van de woning of het appartement aan een derde te verkopen. De hoogte van de vergoeding is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de vastgoedbelegger verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met een aandeel van de vastgoedbelegger in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Het procentuele aandeel van de vastgoedbelegger in de waardeontwikkeling is gelijk aan anderhalf maal het percentage van de koperskorting of gelijk aan het percentage van de koperskorting. Deze regeling is zowel in het belang van de vastgoedbelegger, omdat op deze wijze de voorbehouden koperskorting en het waardeaandeel op termijn aan de vastgoedbelegger worden vergoed als in het belang van de erfpachter, omdat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de volledige eigendom en waardeontwikkeling van de woning of het appartement te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.
  6. In het geval de erfpacht op grond van het hypotheekrecht door de financier wordt verkocht verplicht de vastgoedbelegger zich tot het geven van een bied- casu quo terugkoopgarantie van de erfpacht onder de in deze akte beschreven voorwaarden (Hoofdstuk 5).  
Mocht de erfpacht in het kader van een verkoop door de hypothecaire financier of door middel van een andere executoriale verkoop niet worden verkocht aan de vastgoedbelegger, maar aan een derde-partij dan geldt daarvoor een speciale regeling (Hoofdstuk 10). In dat geval is de oorspronkelijke erfpachter niet verplicht het hiervoor onder 5. bedoelde vergoedingsbedrag te betalen, maar gaat deze verplichting over op de executiekoper. Daarbij is van belang dat voor de berekening van het in de toekomst verschuldigde vergoedingsbedrag uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke uitgifteprijs van de erfpacht en de marktwaarde van de woning of het appartement ten tijde van de uitgifte van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaarde ten tijde van de executieverkoop. Wel bestaat de mogelijkheid dat het vergoedingsbedrag wordt gecorrigeerd indien blijkt dat de executiekoper (natuurlijk persoon die de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf bewoont) een belang heeft van minder dan vijftig procent (50%) bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement, mits in opdracht van de executiekoper de woning of het appartement wordt getaxeerd en het taxatierapport tijdig aan de vastgoedbelegger ter beschikking wordt gesteld. Deze correctieregeling is opgenomen mede vanwege het feit dat het hebben van een belang bij de waardeontwikkeling van ten minste vijftig procent (50%) is vereist voor de toepassing van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (renteaftrek).
  7. In verband met het hiervoor onder 5. bepaalde is onderdeel van de regeling dat wanneer de vastgoedbelegger onverhoopt zijn leveringsverplichting van de bloot eigendom niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en Koopstartregeling komen te vervallen (Hoofdstuk 11). Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende

kortingsbedrag voortaan aan de particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van de woning of het appartement zal aangaan. Verder kan de vastgoedbelegger in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning of het appartement zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van de woning of het appartement.

8. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen opgenomen. Bij elke akte van vestiging van erfpacht zal:
- naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en Koopstartbepalingen worden verwezen en zal de inhoud daarvan van toepassing worden verklaard;
  - een exemplaar van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen aan het voor de erfpachter bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht worden gehecht.

## **HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN**

### **Inhoud**

#### **Artikel 1.1**

De Erfpacht- en Koopstartbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;
- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;
- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag;
- Hoofdstuk 8: Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag;
- Hoofdstuk 9: Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter;
- Hoofdstuk 10: Regeling rondom executie van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en Koopstartbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

### **Definities**

#### **Artikel 1.2**

In de Erfpacht- en Koopstartbepalingen wordt verstaan onder:

- a. Eigendom: de eigendom van het Registergoed, bezwaard met de Erfpacht;
- b. Erfpacht: de erfpacht van het Registergoed;
- c. Erfpachter of (Mede-)erfpachter: ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;
- d. 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;
- e. Koopovereenkomst:

- de overeenkomst tot vestiging van de Erfpacht; \_\_\_\_\_
- f. Koper: \_\_\_\_\_  
de partij die als koper optreedt in de Verkoopovereenkomst Registergoed; \_\_\_\_\_
- g. Koperskorting: \_\_\_\_\_  
het bedrag dat in mindering strekt op de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Erfpacht en waarmee de Uitgifteprijs wordt bepaald (ook wel uitgedrukt in een \_\_\_\_\_ percentage ten opzichte van de Marktwaaarde); \_\_\_\_\_
- h. Marktwaaarde: \_\_\_\_\_  
het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de \_\_\_\_\_ Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een \_\_\_\_\_ zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, \_\_\_\_\_ prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld; \_\_\_\_\_
- i. Omzettingsovereenkomst: \_\_\_\_\_  
de overeenkomst op grond waarvan tegen betaling van het Vergoedingsbedrag aan de \_\_\_\_\_ Vastgoedbelegger het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed \_\_\_\_\_ alsmede de Eigendom door de Erfpachter of middels tussenkomst van de Erfpachter door \_\_\_\_\_ de Koper van de Vastgoedbelegger wordt verkregen, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 8 \_\_\_\_\_ (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) respectievelijk \_\_\_\_\_ Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter); \_\_\_\_\_
- j. 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; \_\_\_\_\_
- k. 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; \_\_\_\_\_
- l. Taxateur: \_\_\_\_\_  
een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het \_\_\_\_\_ register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen of 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 en Vastgoeddeskundigen o.g. (NVM), VastgoedPRO, VBO \_\_\_\_\_

- Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) of van een rechtsopvolger—  
of een organisatie met gelijkwaardige erkenning en status;\_\_\_\_\_
- m. Uitgifte van de Erfpacht:\_\_\_\_\_  
de vestiging van de Erfpacht door de Vastgoedbelegger ten behoeve van de Erfpachter;\_\_\_\_\_
- n. Uitgifteprijs:\_\_\_\_\_  
de tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte van de Erfpacht—  
geldende prijs;\_\_\_\_\_
- o. Vastgoedbelegger:\_\_\_\_\_  
een rechtspersoon of een personenvennootschap, die mede als doel heeft gedurende\_\_\_\_\_  
langere tijd vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het\_\_\_\_\_  
bijzonder, waarbij sprake kan zijn van een zelfstandige bedrijfsdoelstelling of van een\_\_\_\_\_  
doelstelling die afgeleid is uit de kernactiviteiten van het bedrijf op het gebied van\_\_\_\_\_  
projectontwikkeling en die belast is met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat—  
ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst tot vestiging van de Erfpacht tussen—  
deze rechtspersoon of personenvennootschap (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\_\_\_\_\_  
Koopstartbepalingen;\_\_\_\_\_
- p. Vergoedingsbedrag:\_\_\_\_\_  
het bedrag dat de Erfpachter aan de Vastgoedbelegger is verschuldigd en dat is\_\_\_\_\_  
opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de Vastgoedbelegger in de\_\_\_\_\_  
waardeontwikkeling van het Registergoed;\_\_\_\_\_
- q. Verkoopovereenkomst Registergoed:\_\_\_\_\_  
de koopovereenkomst waarbij de Erfpachter het Registergoed verkoopt aan de Koper,\_\_\_\_\_  
zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter);\_\_\_\_\_
- r. Waardepeildatum:\_\_\_\_\_  
de peildatum waartegen de Marktwarde van het Registergoed door (een) Taxateur(s)\_\_\_\_\_  
wordt vastgesteld, waarbij geldt dat deze peildatum gelijk is aan de datum waarop de\_\_\_\_\_  
taxatie wordt uitgevoerd, tenzij in deze Erfpacht- en Koopstartbepalingen een ander\_\_\_\_\_  
moment is bepaald.\_\_\_\_\_

### **Toetsing financiële draagkracht Erfpachter**\_\_\_\_\_

#### **Artikel 1.3**\_\_\_\_\_

1. Toetsing financiële draagkracht Erfpachter\_\_\_\_\_  
De Vastgoedbelegger is verplicht voorafgaand aan het sluiten van de Koopovereenkomst—  
de financiële draagkracht van de Erfpachter te toetsen of te laten toetsen. De Erfpachter—  
komt uitsluitend in aanmerking voor de Koperskorting, indien uit deze toetsing blijkt dat de  
Erfpachter niet de financiële mogelijkheden heeft om het Registergoed te kopen zonder de  
Koperskorting. De Erfpachter is gehouden om aan deze toetsing zijn medewerking te—  
verlenen. De Vastgoedbelegger is gerechtigd om van de resultaten kennis te nemen,\_\_\_\_\_  
verplicht daarnaar te handelen en deze vertrouwelijk te behandelen.\_\_\_\_\_
2. Uitzonderingen toetsing bij nieuwbouw en koop door huurder\_\_\_\_\_  
De in het vorige lid bedoelde toetsing behoeft niet plaats te vinden indien sprake is van:—  
- een Koopovereenkomst van een in artikel 3.2 bedoeld(e) woning of appartement\_\_\_\_\_  
(nieuwbouw); of\_\_\_\_\_
- een Koopovereenkomst met een huurder van het Registergoed, die dit Registergoed—

ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst en de daaraan voorafgaande periode ten minste twee jaren onafgebroken heeft gehuurd.

3. **Verplichting toetsing financiële draagkracht voor (toekomstige) verkopen; informatieplicht**
- a. De Vastgoedbelegger is met uitzondering van de in lid 2 van dit artikel genoemde gevallen verplicht om bij (toekomstige) verkopen van woningen waarbij Koopstart wordt aangeboden de financiële draagkracht van de kopers (Erfpachters) te toetsen en de bij Koopstart behorende Koperskorting alleen te verstrekken indien uit de toetsing blijkt dat de kopers niet de financiële mogelijkheden hebben om het Registergoed te kopen zonder de bij Koopstart te verstrekken Koperskorting.
  - b. Op grond van haar licentieovereenkomst met Stichting OpMaat is de Vastgoedbelegger gehouden om deze toetsing van de financiële draagkracht te laten uitvoeren op een wijze die door Stichting OpMaat wordt voorgeschreven en waarbij Stichting OpMaat bepaalt op welke wijze wordt vastgesteld of de kopers al dan niet de financiële mogelijkheden hebben om het Registergoed te kopen zonder de bij Koopstart te verstrekken Koperskorting.
  - c. De Vastgoedbelegger geeft de Erfpachter op diens verzoek inzage in een controlerapport waarin de accountant heeft vastgesteld of de Vastgoedbelegger voldaan heeft aan de verplichting om bij de woningen die in een bepaald kalenderjaar zijn verkocht met Koopstart de financiële draagkracht van de kopers te (laten) toetsen en de Koperskorting alleen heeft verstrekt aan kopers die niet de financiële mogelijkheden hadden om de betreffende woningen te kopen zonder de bij Koopstart verstrekte Koperskorting. De inzage heeft betrekking op een kalenderjaar dat ten hoogste twee jaar ligt voorafgaand aan het jaar waarin de Erfpachter het verzoek doet.

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

### **Duur**

#### **Artikel 2.1**

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend.

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

#### **Artikel 2.2**

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

De Vastgoedbelegger 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.

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

#### **Artikel 2.3**

In het geval de Erfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van de vermenging van de Erfpacht met de Eigendom als bedoeld in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag), Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter), Hoofdstuk 11 (Sanctie vervallen Erfpacht- en Koopstartbepalingen) of de uitoefening van de terugkoopgarantie van artikel 5.2 onder d of de biedgarantie van artikel 5.2 onder e, is de Vastgoedbelegger verplicht aan de Erfpachter een bedrag te vergoeden dat gelijk is aan de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het einde van de Erfpacht vast te stellen met in achtneming van Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) verminderd met het Vergoedingsbedrag berekend overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom

en betaling Vergoedingsbedrag). De Vastgoedbelegger is bevoegd van de door haar ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Vastgoedbelegger uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

### **HOOFDSTUK 3: TAXATIEREGELS**

#### **Algemene taxatieregels**

##### **Artikel 3.1**

1. Waardebepaling Registergoed door middel van taxatie  
In alle gevallen waarin de Marktwaaarde van het Registergoed tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter moet worden bepaald, wordt die Marktwaaarde door middel van taxatie vastgesteld.
2. Normering taxatierapport  
Bij het opstellen van het taxatierapport wordt gebruik gemaakt van een onder auspiciën van de Stichting Taxaties en Validaties te Meppel of haar rechtsopvolger opgesteld modeltaxatierapport dat bestemd is voor de taxatie van woonruimte met als doel de vaststelling van de Marktwaaarde ten behoeve van het bepalen van de prijs bij verkoop, aankoop of terugkoop, waaronder ook begrepen het vaststellen van het Vergoedingsbedrag. Het taxatierapport wordt gevalideerd door een validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties te Meppel of haar rechtsopvolger.  
Indien ten tijde van de totstandkoming of afwikkeling van de Omzettingsovereenkomst de Stichting Taxaties en Validaties niet meer bestaat of geen landelijke modellen voor taxatierapporten vaststelt en er geen andere landelijk werkende instelling is die, al dan niet als rechtsopvolger van de Stichting Taxaties en Validaties, landelijke modellen voor taxatierapporten vaststelt, wordt gebruik gemaakt van een model voor taxatierapport dat past bij het doel van de taxatie en dat als landelijke standaard beschouwd kan worden.  
Indien ten tijde van de totstandkoming of afwikkeling van de Omzettingsovereenkomst de Stichting Taxaties en Validaties niet meer bestaat of niet meer toeziet op de kwaliteit van taxaties en taxatierapporten en er geen andere landelijk werkende instelling is die, al dan niet als rechtsopvolger van de Stichting Taxaties en Validaties, toeziet op de kwaliteit van taxaties en taxatierapporten, worden zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd volgens de versie die laatstelijk heeft gegolden.
3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur  
Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in aanvulling op de door de Stichting Taxaties en Validaties vastgestelde eisen voor de validatie van taxatierapporten de volgende vereisten:
  - de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de Koopovereenkomst, bij de financiering van de Erfpacht, bij de Omzettingsovereenkomst of bij de Verkoopovereenkomst Registergoed. In het geval van de Omzettingsovereenkomst geldt daarnaast dat de Taxateur niet betrokken mag zijn geweest bij een transactie met betrekking tot het Registergoed en/of de Erfpacht, indien deze minder dan een jaar voor een Waardepeildatum heeft plaatsgevonden, behoudens het in de artikelen 8.3 lid 2 of 9.3 lid 2 bepaalde;
  - de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken is bij de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst Registergoed.
4. Vereisten met betrekking tot de taxatie

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

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

#### 5. Bezichtiging—

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

#### **Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van de Erfpacht bij nieuwbouwwoningen**—

##### **Artikel 3.2**—

De Taxateur stelt 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 op dat is gebaseerd op:—

- een onder auspiciën van de Stichting Taxaties en Validaties opgesteld model 'Taxatierapport transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt; of—
- een onder auspiciën van de Stichting Taxaties en Validaties opgesteld model 'Taxatierapport transactie woonruimte complex (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt.—



## **Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van de Erfpacht bij bestaande woning of bij Overeenkomst Omzetting Erfpacht-in-Eigendom**

### **Artikel 3.3**

#### 1. Taxatierapport

De Taxateur stelt met betrekking tot de taxatie bij Uitgifte van de Erfpacht van een bestaande woning (grondgebonden woning/appartement) of bij de Omzettingsovereenkomst een taxatierapport op dat is gebaseerd op een onder auspiciën van de Stichting Taxaties en Validaties opgesteld model 'Taxatierapport transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt.

#### 2. Uitgifte van de Erfpacht aan huurder

Bij Uitgifte van de Erfpacht aan de huurder gaat de Taxateur uit van de staat van het Registergoed ten tijde van de opnamedatum. De waarde van de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht wordt geacht bij het einde van de huur te zijn vergoed door de Vastgoedbelegger volgens de regels die daarvoor zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in nadere regels die op de huurovereenkomst van toepassing zijn.

## **HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT**

### **Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht**

#### **Artikel 4.1**

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

### **Uitgifteprijs en Koperskorting**

#### **Artikel 4.2**

#### 1. Uitgifteprijs is Marktwaarde minus Koperskorting

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

#### 2. Onderverdeling Uitgifteprijs

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

In deze Uitgifteprijs zal het eventuele renteverlies (vergoeding (srente), (bouw)rente en/of hypotheekrente) niet zijn begrepen. Bij de vaststelling van de Marktwaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen rekening gehouden met het eventuele bedrag van meer- en/of minderwerk.

### **Afkoopsom / canon**

#### **Artikel 4.3**

De Erfpachter is ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af

voor de gehele duur van de Erfpacht. De afkoopsom voor de erfpachtcanon maakt onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

#### **Aandeel Erfpachter en Vastgoedbelegger in waardeontwikkeling van het Registergoed**

##### **Artikel 4.4**

1. Hoogte percentage deling in waardeontwikkeling Vastgoedbelegger  
Het percentage waarvoor de Vastgoedbelegger deelt in de stijging of daling van de Marktwaaarde van het Registergoed is gelijk aan anderhalf (1,5) maal het percentage van de Koperskorting.
2. Hoogte percentage deling in waardeontwikkeling Erfpachter  
Het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaaarde van het Registergoed is gelijk aan éénhonderd procent (100%) verminderd met anderhalf (1,5) maal het percentage van de Koperskorting.
3. Minimale en maximale deling in waardeontwikkeling en regelgeving  
In alle gevallen bedraagt het percentage in de deling van de waardeontwikkeling voor de Erfpachter minimaal vijftig procent (50%) en voor de Vastgoedbelegger maximaal vijftig procent (50%).  
De relatie tussen de in de vorige leden bedoelde percentages waarvoor de Erfpachter en de Vastgoedbelegger delen in de waardeontwikkeling en de Koperskorting als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 moeten voldoen aan de regels die hiervoor zijn opgenomen in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair-valueverhouding") of daarvoor in de plaatstredende wet- en/of regelgeving. Deze wet- en regelgeving is naar analogie op de Erfpacht van toepassing.

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

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

##### **Artikel 5.1**

1. Toestemming Vastgoedbelegger vestiging hypotheek  
De Erfpachter mag de Erfpacht niet met hypotheeken bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoedbelegger.
2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste  
De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Vastgoedbelegger 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.
 De hiervoor bedoelde beperking tot vestiging van hypotheekrechten is met name bedoeld om te voorkomen dat het aangaan van een toekomstige Omzettingsovereenkomst danwel een toekomstige verkoop van het Registergoed door de Erfpachter wordt bemoeilijkt wegens het bestaan van te hoge hypotheecaire financieringen, waardoor de Erfpachter geheel of gedeeltelijk niet zou kunnen voldoen aan zijn aflossingsverplichting jegens de Hypotheekhouder en de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Vastgoedbelegger.

##### **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 Vastgoedbelegger als bedoeld in artikel 2.2 vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat— de opzegging schriftelijk aan de Hypotheekhouder is medegedeeld.————

Bij beëindiging van de Erfpacht op welke grond dan ook zal de Vastgoedbelegger zich niet— ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de—— Vastgoedbelegger verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Vastgoedbelegger uit— hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.————

b. Toestemming Hypotheekhouder————

Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Vastgoedbelegger niet— toegestaan de Eigendom te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet—— toegestaan de Eigendom te aanvaarden. Deze toestemming is niet benodigd in het geval— sprake is van de levering van het Registergoed (Erfpacht en Eigendom) als bedoeld in—— Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter).————

Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de— onderdelen van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.——

c. Gedwongen onderhandse verkoop en Omzettingsovereenkomst executiekoper————

Indien de Hypotheekhouder de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin— van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wenst te verkopen, zal de—— Vastgoedbelegger op verzoek van de Hypotheekhouder bereid en gerechtigd zijn om haar— medewerking te verlenen aan een gelijktijdige verkoop van de Eigendom aan de—— executiekoper zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen is bepaald in Hoofdstuk 8—— (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag).————

d. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek————

De Vastgoedbelegger is, behoudens in het geval uitvoering wordt gegeven aan het—— hiervoor onder c van dit artikel bepaalde, te allen tijde bereid om de Erfpacht via een—— gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk—— Wetboek aan te kopen voor een koopprijs die als volgt wordt berekend:————

- een bedrag van vijftientig procent (85%) van de Marktwaaarde van het—— Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de—— Vastgoedbelegger (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals—— vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);————
- verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de—— artikelen 8.1, 8.2 lid 4 en 8.3 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening—— van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 de—— Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de—— Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje,————

zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.————

De Vastgoedbelegger verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:————

- de Vastgoedbelegger gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de—— Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft—— ontvangen;————
- de Vastgoedbelegger ter zake van die aankoop en levering tot geen hogere kosten is—— gehouden dan die welke bij een reguliere onderhandse aankoop en levering—— verschuldigd zouden zijn geweest;————
- voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de——

- Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie).-  
Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een—  
geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor—  
genoemde percentage van vijftientig procent (85%) worden vervangen door tachtig—  
procent (80%).
- e. Biedgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek  
De Vastgoedbelegger is te allen tijde bereid om de Erfpacht via gedwongen openbare—  
verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor een  
koop prijs die als volgt wordt berekend:—
- een bedrag van tachtig procent (80%) van de Marktwaaarde van het Registergoed—  
geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Vastgoedbelegger—  
(Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld—  
overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);—
  - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de—  
artikelen 8.1, 8.2 lid 4 en 8.3 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening—  
van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 de—  
Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de—  
Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje;—
  - 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 Vastgoedbelegger verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:——
- de Vastgoedbelegger gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de—  
Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft—  
ontvangen;——
  - voor de hypothecaire financiering van de Erfpacht een garantie is verstrekt van de—  
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie).-  
Indien de Erfpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een—  
geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor—  
genoemde percentage van tachtig procent (80%) worden vervangen door vijfenzeventig—  
procent (75%).
- f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding  
De hiervoor onder a tot en met e van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de—  
Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een—  
onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt  
in de betreffende akte van hypotheek, mits de Hypotheekhouder in die akte verklaart:——
- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen;——
  - zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de—  
betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Vastgoedbelegger te versturen.
- De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de—  
Vastgoedbelegger de onder a tot en met e van dit artikel opgenomen rechten en—  
verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.——
- g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte  
In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de—

hypotheekakte te worden opgenomen: \_\_\_\_\_

**"Erfpacht- en Koopstartbepalingen / Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen** \_\_\_\_\_

**Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopstartbepalingen/Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen** \_\_\_\_\_

*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 Koopstartbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en—  
Koopstartbepalingen (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. \_\_\_\_\_

**Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfpachter en—  
Woningcorporatie/Vastgoedbelegger** \_\_\_\_\_

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

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

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

**Toestemming Hypotheekhouder** \_\_\_\_\_

**Artikel 5.3** \_\_\_\_\_

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

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

**HOOFDSTUK 6: GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER** \_\_\_\_\_

**Bewoning** \_\_\_\_\_

**Artikel 6.1** \_\_\_\_\_

1. Bestemming en gebruik  
De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van het in de Erfpacht- en Koopstartbepalingen bepaalde. Het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en dient als zodanig gebruikt te worden.
2. Zelfbewoning  
De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger kan van de onder a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

#### **Onderhoud en verzekering**

##### **Artikel 6.2**

1. Onderhoud  
De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren te onderhouden, in goede staat te houden en in stand te houden. De Vastgoedbelegger 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.

#### **Lasten en belastingen**

##### **Artikel 6.3**

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

#### **Hoofdelijkheid**

##### **Artikel 6.4**

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

### **Verhouding Erfpacht en appartementsrecht**

#### **Artikel 6.5**

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

### **Gedoogplichten**

#### **Artikel 6.6**

1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen  
De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door of vanwege de Vastgoedbelegger of door de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger dat schriftelijk aan de Erfpachter kenbaar maakt.
2. Schadevergoeding  
Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de Uitgifte van de Erfpacht aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Erfpachter door de Vastgoedbelegger of de door de Vastgoedbelegger aangewezen derde en op kosten van de Vastgoedbelegger respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Erfpachter worden vergoed.

## **HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ERFPACHT EN BETALING VERGOEDINGSBEDRAG**

### **Toestemming splitsing Erfpacht en vestiging beperkte rechten**

#### **Artikel 7.1**

1. Splitsing Erfpacht  
De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoedbelegger niet bevoegd de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van het Registergoed of de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten.
2. Ondererfpacht en erfdienstbaarheden  
De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht op het Registergoed. De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de

Vastgoedbelegger niet bevoegd erfdienstbaarheden ten behoeve en/of ten laste van het—  
 Registergoed te vestigen.—————

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

### **Toestemming overdracht Erfpacht**—————

#### **Artikel 7.2**—————

##### 1. Toestemming overdracht Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag—————

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vastgoedbelegger—  
 niet bevoegd de Erfpacht:—————

- over te dragen (overdracht);—————
- toe te delen (verdeling);—————
- te bezwaren met een recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning,——  
 zowel in juridische als in economische zin.—————

##### 2. Verlening toestemming opschortende voorwaarde betaling Vergoedingsbedrag—————

De Vastgoedbelegger zal de in het vorige lid bedoelde toestemming verlenen onder de——  
 opschortende voorwaarde dat de Erfpachter het Vergoedingsbedrag betaalt aan de——  
 Vastgoedbelegger, waardoor de Erfpachter in staat wordt gesteld om het volledige belang—  
 bij de waardeontwikkeling van het Registergoed op zijn rechtsopvolger te doen overgaan.—  
 Het Vergoedingsbedrag wordt berekend en voldaan met inachtneming van hetgeen——  
 daaromtrent is bepaald in Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter).·  
 In Hoofdstuk 9 is ondermeer bepaald dat in het kader van de betaling van het——  
 Vergoedingsbedrag niet alleen het volledige waardebelang, maar ook de Eigendom met——  
 tussenkomst van de Erfpachter door de Koper wordt verkregen van de Vastgoedbelegger.—  
 Indien in een voorkomend geval de Eigendom niet krachtens Hoofdstuk 9 aan de Koper is—  
 geleverd, maar het Vergoedingsbedrag wel aan de Vastgoedbelegger is voldaan, heeft de—  
 rechtsopvolger van de Erfpachter het recht om van de Vastgoedbelegger te verlangen dat—  
 de Eigendom om niet (zonder tegenprestatie) aan hem wordt geleverd.—————

##### 3. Situaties verlening toestemming zonder verplichting tot betaling Vergoedingsbedrag—————

In afwijking van het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde zal de Vastgoedbelegger de——  
 Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen, zonder dat bij die rechtshandeling het——  
 Vergoedingsbedrag is verschuldigd, tot:—————

- a. de overdracht of verdeling van de Erfpacht aan een (Mede-)erfpachter of aan de——  
 Partner van de Erfpachter;—————
- b. de vestiging van een recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning——  
 krachtens erfrecht op de Erfpacht ten behoeve van een (Mede-)erfpachter of aan de——  
 Partner van de Erfpachter;—————
- c. de overdracht van de Erfpacht krachtens erfrecht aan één of meer van de kinderen——  
 van de Erfpachter.—————

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

### **Verplichting betaling Vergoedingsbedrag in geval overlijden, uitzondering en uitstel**——

#### **Artikel 7.3**—————

##### 1. Verplichting betaling Vergoedingsbedrag: situatie overlijden—————

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel——



overgaat, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht om aan de Vastgoedbelegger het Vergoedingsbedrag te betalen of zoveel eerder— als het Vergoedingsbedrag krachtens de overige Erfpacht- en Koopstartbepalingen is— verschuldigd. Het Vergoedingsbedrag wordt bepaald overeenkomstig hetgeen in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) is bepaald.— In het geval artikel 7.2 lid 3 onder b van toepassing is, zijn de rechtverkrijgenden verplicht om het Vergoedingsbedrag te betalen binnen twee jaren nadat het recht van vruchtgebruik of het recht van gebruik en bewoning ten behoeve van de (Mede-)erfpachter en/of de— Partner is geëindigd of zoveel eerder als het Vergoedingsbedrag krachtens de overige— Erfpacht- en Koopstartbepalingen is verschuldigd.—

De Vastgoedbelegger is verplicht om gelijktijdig met de betaling van het— Vergoedingsbedrag de Eigendom aan de Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Eigendom te aanvaarden, zulks met inachtneming van het in artikel 5.2 onder b— bepaalde.—

2. Uitzondering betaling Vergoedingsbedrag—

Het in het vorige lid van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht door of binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de— (Mede-)erfpachter, de Partner en/of één of meer van de kinderen van de Erfpachter en de zelfbewoningsplicht van artikel 6.1 lid 2 wordt nageleefd.—

3. Uitstel betaling Vergoedingsbedrag—

Indien de rechtverkrijgenden binnen een jaar na het ontstaan van de verplichting tot— betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Vastgoedbelegger het voornemen tot verkoop— van het Registergoed als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 hebben kenbaar gemaakt en daaraan— uitvoering hebben gegeven, wordt de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van twee— jaren vervangen door drie jaren gerekend vanaf het ontstaan van de verplichting tot— betaling van het Vergoedingsbedrag.—

Indien de rechtverkrijgenden niet binnen de genoemde termijn van drie jaren zijn geslaagd het Registergoed te verkopen, zal de Vastgoedbelegger deze termijn met een redelijke— duur verlengen, mits de rechtverkrijgenden voor afloop van deze termijn de— Vastgoedbelegger daartoe schriftelijk hebben verzocht.—

**Bepaling Vergoedingsbedrag opvolgende vervreemdingen**—

**Artikel 7.4**—

1. Bepaling Vergoedingsbedrag na tussentijdse vervreemding(en)—

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 3 of artikel 7.3 lid 2 door een— (Mede-)erfpachter, een Partner of kind(eren) van de Erfpachter wordt verkregen, zal het— Vergoedingsbedrag –ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen- in het kader van het— sluiten van een latere Omzettingsovereenkomst overeenkomstig de regeling van het— betreffende Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling— Vergoedingsbedrag) respectievelijk Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de— Erfpachter) worden bepaald. Dit betekent dat voor de berekening van het— Vergoedingsbedrag uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht,- Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1). Bij de bepaling van het— Vergoedingsbedrag wordt er derhalve van uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter— verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag.—

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

2. Overeenkomstige toepassing Koopstartprijsvorming bij tussentijdse vervreemdingen

In verband met het in het vorige lid bepaalde zullen de Erfpachter en zijn rechtsopvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een (Mede-)erfpachter, Partner of kind(eren) van de Erfpachter is verschuldigd aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal worden bepaald overeenkomstig de in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) beschreven Koopstartprijformule.

Dat wil zeggen dat de tegenprestatie zal zijn gebaseerd op basis van de Marktwaaarde van Registergoed geldend ten tijde van het sluiten van de overeenkomst tot verkrijging van de Erfpacht door de (Mede-)erfpachter, Partner of kind(eren) van de Erfpachter verminderd met het Vergoedingsbedrag, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1).

Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de Vastgoedbelegger.

**Verplichting betaling Vergoedingsbedrag in geval overtreding zelfbewoningsplicht**

**Artikel 7.5**

1. Verplichting betaling Vergoedingsbedrag: situatie overtreding zelfbewoningsplicht

In het geval de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2, is de Erfpachter, mits de Vastgoedbelegger de Erfpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen, verplicht om aan de Vastgoedbelegger het Vergoedingsbedrag te voldoen. Het Vergoedingsbedrag wordt bepaald overeenkomstig hetgeen in Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) is bepaald. De Vastgoedbelegger is verplicht om gelijktijdig met de betaling van het Vergoedingsbedrag de Eigendom aan de Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Eigendom te aanvaarden, zulks met inachtneming van het in artikel 5.2 onder b bepaalde.

2. Uitzondering betaling Vergoedingsbedrag

In het geval de Erfpachter gedocumenteerd en onderbouwd kan aantonen dat hij het Vergoedingsbedrag niet uit eigen middelen en/of door middel van een financiering kan voldoen, is hij voor dat geval ontheven van de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag, met dien verstande dat dit de verplichting tot zelfbewoning, de verschuldigdheid van de boete krachtens artikel 12.5 en de mogelijkheid van de opzegging van de Erfpacht krachtens artikel 2.2 alsmede de verschuldigdheid van het Vergoedingsbedrag krachtens de overige Erfpacht- en Koopstartbepalingen uitdrukkelijk onverlet laten.

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

**VERGOEDINGSBEDRAG**

**Omzettingsovereenkomst; berekening Vergoedingsbedrag**

**Artikel 8.1**

1. Omzettingsovereenkomst; verkrijging volledig belang en Eigendom

De Erfpachter is gerechtigd om het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het

Registergoed te verkrijgen als gevolg van de in de volgende zin bedoelde verkrijging van de Eigendom door de Erfpachter, waartegenover de Erfpachter verplicht is om aan de Vastgoedbelegger het Vergoedingsbedrag te voldoen (Omzettingsovereenkomst), zulks met inachtneming van het in dit hoofdstuk bepaalde. In het kader van de Omzettingsovereenkomst is de Vastgoedbelegger verplicht om de Eigendom aan de Erfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Eigendom te aanvaarden. Als gevolg van de verkrijging van de Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging teniet en wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed.

2. Verschuldigdheid Vergoedingsbedrag door Erfpachter aan de Vastgoedbelegger  
Het Vergoedingsbedrag bestaat zoals hiervoor in artikel 1.2 onder p is gedefinieerd uit het bedrag dat de Erfpachter aan de Vastgoedbelegger is verschuldigd en dat is opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de Vastgoedbelegger in de waardeontwikkeling van het Registergoed.
3. Berekening Vergoedingsbedrag; Koopstartprijsformule  
Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende Koopstartprijsformule:  

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%$$
 Door middel van de Koopstartprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:  
 K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1;  
 T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 (Waardepeildatum) te bepalen volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en het onderhavige hoofdstuk;  
 T1: de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Erfpacht volgens artikel 4.1;  
 Y: het percentage waarvoor de Vastgoedbelegger deelt in de stijging of daling van de Marktwaaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.

### **Procedure omzetting Erfpacht in (volle) eigendom**

#### **Artikel 8.2**

1. Kennisgeving voornemen tot aangaan Omzettingsovereenkomst  
In het geval de Erfpachter voornemens is om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, dient hij de Vastgoedbelegger van dit voornemen bij aangetekende brief op de hoogte te stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst.
2. Taxatierapport en Omzettingsovereenkomst  
De Vastgoedbelegger zal binnen zes weken na de datum van verzending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde brief:
  - mede namens de Erfpachter 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 Vastgoedbelegger getekende Omzettingsovereenkomst inclusief het taxatierapport toesturen.
3. Marktwaaarde en Vergoedingsbedrag vermelding in taxatierapport en Omzettingsovereenkomst  
In het taxatierapport wordt de Marktwaaarde van het Registergoed vermeld. Op basis van deze Marktwaaarde, welke in de Koopstartprijsformule wordt aangeduid met T2, wordt het Vergoedingsbedrag berekend. Het Vergoedingsbedrag wordt in de Omzettingsovereenkomst vermeld.

4. Aanwijzing Taxateur en kosten taxatie  
De Taxateur wordt (a) door de Vastgoedbelegger en de Erfpachter in onderling overleg geselecteerd, of (b) aangewezen op grond van een vooraf tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter overeengekomen werkwijze waardoor de Vastgoedbelegger geen directe invloed heeft op de aanwijzing van de Taxateur. Behoudens de in lid 7 en lid 8 van dit artikel genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, komen de kosten van taxatie voor gezamenlijke rekening van de Vastgoedbelegger en de Erfpachter ieder voor de helft. In de in lid 7 en lid 8 genoemde gevallen is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Vastgoedbelegger in verband met de voorgenomen Omzettingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.
5. Ontbreken overeenstemming selectie Taxateur  
Indien de Vastgoedbelegger en de Erfpachter binnen vier weken na verzending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde brief geen overeenstemming bereiken met betrekking tot de selectie van de Taxateur als bedoeld in lid 4 (a) van dit artikel, zal de Marktwaaarde worden vastgesteld door drie Taxateurs van wie één benoemd wordt door de Erfpachter, één benoemd wordt door de Vastgoedbelegger en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming. In het geval de Vastgoedbelegger of de Erfpachter niet voldoet aan de verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.  
Op deze taxatie is het bepaalde in artikel 8.3 lid 3 van overeenkomstige toepassing. Een beroep op het bepaalde in artikel 8.3 lid 1 en lid 2 (geschillenregeling) is niet mogelijk.
6. Ondertekening Omzettingsovereenkomst  
De Erfpachter is verplicht om de Omzettingsovereenkomst binnen drie weken na de datum van verzending van de brief waarbij de Vastgoedbelegger de Omzettingsovereenkomst heeft toegestuurd te tekenen en aan de Vastgoedbelegger bij aangetekende brief terug te sturen danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Vastgoedbelegger 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 Omzettingsovereenkomst 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 Vastgoedbelegger daarvan in kennis heeft gesteld.
7. Intrekking Erfpachter van voornemen van Omzettingsovereenkomst  
In het geval de Erfpachter de Omzettingsovereenkomst niet binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, heeft ondertekend en toegestuurd aan de Vastgoedbelegger 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 verklaring tot koop van de Eigendom 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) Omzettingsovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de—  
Vastgoedbelegger, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn verklaring tot het aangaan—  
van de Omzettingsovereenkomst 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 Omzettingsovereenkomst 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—  
Omzettingsovereenkomst, de (aangepaste) Omzettingsovereenkomst niet heeft\_\_\_\_\_  
ondertekend en toegestuurd aan de Vastgoedbelegger, wordt de Erfpachter eveneens\_\_\_\_\_  
geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst te hebben\_\_\_\_\_  
ingetrokken.\_\_\_\_\_

8. Financieringsvoorbehoud Erfpachter en voorbehoud toestemming Hypotheekhouder\_\_\_\_\_

De Omzettingsovereenkomst kan door Erfpachter – en voor wat betreft de sub b.\_\_\_\_\_  
genoemde grond tevens door de Vastgoedbelegger- worden ontbonden indien uiterlijk zes—  
weken (of een tussen partijen overeengekomen andere termijn) na ondertekening van de—  
Omzettingsovereenkomst:\_\_\_\_\_

a. de Erfpachter voor de financiering van het Vergoedingsbedrag te vermeerderen met—  
ten hoogste tien procent (10%) van het Vergoedingsbedrag geen hypothecaire\_\_\_\_\_  
geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft—  
verkregen;\_\_\_\_\_

b. de in artikel 5.2 onder b vereiste toestemming van de Hypotheekhouder niet is\_\_\_\_\_  
verkregen.\_\_\_\_\_

9. Levering Eigendom\_\_\_\_\_

De levering van de Eigendom door de Vastgoedbelegger aan de Erfpachter vindt plaats\_\_\_\_\_  
binnen zes maanden na de datum van verzending van de in artikel 8.2 lid 1 bedoelde\_\_\_\_\_  
aangetekende brief, doch niet eerder dan een maand na de datum van verzending van de—  
door de Erfpachter getekende Omzettingsovereenkomst, of zoveel eerder of later als\_\_\_\_\_  
partijen nader overeenkomen. De Erfpachter dient het Vergoedingsbedrag voorafgaand\_\_\_\_\_  
aan het verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering op de\_\_\_\_\_  
kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de levering van de Eigendom.\_\_\_\_\_

10. Uitstel tijdstip levering ten gevolge van geschillenregeling of taxatie\_\_\_\_\_

Indien de termijn van levering van de Eigendom 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 Omzettingsovereenkomst gemotiveerd naar voren—  
zijn gebracht, vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van twee maanden—  
nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan of nadat partijen—  
tezamen overeenstemming hebben bereikt omtrent de oplossing van deze bezwaren\_\_\_\_\_  
danwel daarover een rechterlijk oordeel is gegeven.\_\_\_\_\_

11. Leveringsbepalingen\_\_\_\_\_

Op de levering van de Eigendom zijn de volgende bepalingen van toepassing:\_\_\_\_\_

a. Notariskeuze\_\_\_\_\_  
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfpachter  
aan te wijzen notaris.\_\_\_\_\_

- b. Juridische staat  
De Eigendom moet door de Vastgoedbelegger worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag en de Vastgoedbelegger zal instaan voor zijn bevoegdheid tot levering van de Eigendom.
- c. Feitelijke staat; vrijwaring  
De aflevering geschiedt in de staat waarin het Registergoed zich ten tijde van de levering bevindt en in gebruik bij de Erfpachter en met inachtneming van het in de volgende zinnen bepaalde.  
De Erfpachter heeft bij de Uitgifte van de Erfpacht het Registergoed aanvaard in de staat waarin dit Registergoed zich toen bevond en heeft vanaf dat moment het uitsluitend gebruik en genot gehad als ware hij eigenaar van het Registergoed. In dat verband verstrekt de Vastgoedbelegger de Erfpachter geen enkele garantie hoe ook genaamd ten aanzien van de staat of anderszins van het Registergoed. De Erfpachter vrijwaart de Vastgoedbelegger terzake.
- d. Kosten en belastingen  
Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van de Eigendom komen ten laste van de Erfpachter.

### **Geschillenregeling taxatie bij Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom**

#### **Artikel 8.3**

1. Kennisgeving van niet-instemming taxatierapport  
Indien de Vastgoedbelegger 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 de dag van ontvangst van de Omzettingsovereenkomst, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, bij aangetekende brief doen blijken aan de andere partij.
2. Benoeming Taxateurs  
Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te hanteren Marktwaaarde zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie één benoemd wordt door de Erfpachter, één door de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken. In het geval de Vastgoedbelegger of de Erfpachter niet voldoet aan de verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.
3. Bindende uitspraak en kosten  
De vaststelling van de Marktwaaarde door de bedoelde drie Taxateurs als bedoeld in lid 2 van dit artikel is voor beide partijen bindend. Indien de drie Taxateurs niet tot een eensluidend oordeel komen, is een meerderheidsstandpunt voor beide partijen bindend. Het bepaalde in artikel 8.2 lid 4 laatste twee volzinnen is van overeenkomstige toepassing.

### **HOOFDSTUK 9: VERKOOP VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER**

**Verkoop van het Registergoed, Omzettingsovereenkomst en verschuldigheid****Vergoedingsbedrag****Artikel 9.1****1. Recht van de Erfpachter tot verkoop van het Registergoed**

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

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

**2. Verschuldigheid Vergoedingsbedrag door Erfpachter aan de Vastgoedbelegger**

Het Vergoedingsbedrag bestaat zoals hiervoor in artikel 1.2 onder p is gedefinieerd uit het bedrag dat de Erfpachter aan de Vastgoedbelegger is verschuldigd en dat is opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de Vastgoedbelegger in de waardeontwikkeling van het Registergoed.

**3. Indicatieve Vergoedingsbedrag op basis van Marktwaaarde; Koopstartprijsformule**

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

Het indicatieve Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende

Koopstartprijsformule:

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

Door middel van de Koopstartprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1;

T2: de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 (Waardepeildatum) te bepalen volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en het onderhavige hoofdstuk;

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

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

**4. Berekening Vergoedingsbedrag op basis van verkoopopbrengst**

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

Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende Koopstartprijsformule:

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

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

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed, waarbij geldt dat kosten en belastingen

die verband houden met de verkoop en de levering niet in mindering worden gebracht, ongeacht of sprake is van een "kosten koper-transactie" of een "vrij op naam-transactie".

5. Correctie berekening Vergoedingsbedrag op basis van hertaxatie Marktwaarde  
 In het geval een hertaxatie heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 9.3 en de gehertaxeerde waarde afwijkt van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V), komt in de berekening van het Vergoedingsbedrag de gehertaxeerde Marktwaarde van het Registergoed (T2) in de plaats van de verkoopopbrengst van het Registergoed. Het gecorrigeerde Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende Koopstartprijsformule:  

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%$$
 Door middel van de Koopstartprijsformule worden dezelfde waarden als in lid 3 van dit artikel uitgedrukt, met dien verstande dat wordt verstaan onder:  
 T2: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed als bedoeld in artikel 9.3 lid 1 (Waardepeildatum) te bepalen volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en het onderhavige hoofdstuk.

#### **Procedure verkoop Registergoed**

##### **Artikel 9.2**

1. Kennisgeving voornemen tot verkoop Registergoed  
 In het geval de Erfpachter voornemens is om het Registergoed te verkopen, dient hij de Vastgoedbelegger van dit voornemen bij aangetekende brief op de hoogte te stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst.
2. Taxatierapport en Omzettingsovereenkomst  
 De Vastgoedbelegger zal binnen zes weken na de datum van verzending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde brief:
- mede namens de Erfpachter 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 Vastgoedbelegger getekende Omzettingsovereenkomst inclusief het taxatierapport toesturen.
3. Marktwaarde en Vergoedingsbedrag; vermelding in taxatierapport en Omzettingsovereenkomst  
 In het taxatierapport wordt de Marktwaarde van het Registergoed vermeld. Deze Marktwaarde wordt vermeld in de Omzettingsovereenkomst als indicatie van de door de Erfpachter te realiseren verkoopopbrengst waarop het Vergoedingsbedrag zal worden gebaseerd. In de Omzettingsovereenkomst wordt het indicatieve Vergoedingsbedrag vermeld dat is berekend volgens artikel 9.1 lid 3 en wordt vermeld dat het uiteindelijke Vergoedingsbedrag wordt vastgesteld met inachtneming van het in lid 12 van dit artikel bepaalde.
4. Aanwijzing Taxateur en kosten taxatie  
 De Taxateur wordt (a) door de Vastgoedbelegger en de Erfpachter in onderling overleg geselecteerd, of (b) aangewezen op grond van een vooraf tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter overeengekomen werkwijze waardoor de Vastgoedbelegger geen directe invloed heeft op de aanwijzing van de Taxateur.  
 Behoudens de in lid 7, lid 8 en lid 10 van dit artikel genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst niet tot stand komt, komen de kosten van taxatie voor



gezamenlijke rekening van de Vastgoedbelegger en de Erfpachter ieder voor de helft. In de in lid 7, lid 8 en lid 10 genoemde gevallen is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Vastgoedbelegger in verband met de voorgenomen Omzettingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

5. Ontbreken overeenstemming selectie Taxateur  
Indien de Vastgoedbelegger en de Erfpachter binnen vier weken na verzending van de in lid 1 van dit artikel bedoelde brief geen overeenstemming bereiken met betrekking tot de selectie van de Taxateur als bedoeld in lid 4 (a) van dit artikel, zal de Marktwaaarde worden vastgesteld door (de meerderheid van) drie Taxateurs van wie één benoemd wordt door de Erfpachter, één benoemd wordt door de Vastgoedbelegger en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming. In het geval de Vastgoedbelegger of de Erfpachter niet voldoet aan de verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.
6. Ondertekening Omzettingsovereenkomst  
De Erfpachter is verplicht om de Omzettingsovereenkomst binnen drie weken na de datum van verzending van de brief waarbij de Vastgoedbelegger de Omzettingsovereenkomst heeft toegestuurd te tekenen en aan de Vastgoedbelegger bij aangetekende brief terug te sturen danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Vastgoedbelegger te tekenen, tenzij de Erfpachter gemotiveerd aangeeft met welke onderdelen van de Omzettingsovereenkomst 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 Vastgoedbelegger daarvan in kennis heeft gesteld.
7. Intrekking Erfpachter van voornemen van Omzettingsovereenkomst  
In het geval de Erfpachter de Omzettingsovereenkomst niet binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, heeft ondertekend en toegestuurd aan de Vastgoedbelegger en binnen gemelde termijn bij aangetekende brief de in het vorige lid bedoelde motivering niet heeft kenbaar gemaakt, wordt de Erfpachter geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst 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 Omzettingsovereenkomst 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 Omzettingsovereenkomst, de (aangepaste) Omzettingsovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Vastgoedbelegger, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.
8. Opschortende voorwaarde Omzettingsovereenkomst  
De Omzettingsovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke totstandkoming van Verkoopovereenkomst Registergoed tussen

- de Erfpachter en de Koper en daarop volgende levering van het Registergoed (de Erfpacht- en de Eigendom) aan de Koper uiterlijk twaalf maanden na de ondertekening van de \_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst of een tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter in onderling overleg vast te stellen andere termijn. \_\_\_\_\_
9. Onbevoegdheid Erfpachter tot verkoop Registergoed \_\_\_\_\_  
De Erfpachter is niet bevoegd om over te gaan tot verkoop van het Registergoed zolang de Omzettingsovereenkomst niet door de Vastgoedbelegger en de Erfpachter is ondertekend. \_\_\_\_\_
10. Afzien verkoop na ondertekening Omzettingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
De Erfpachter is bevoegd om vóór het verstrijken van de in lid 8 van dit artikel bedoelde \_\_\_\_\_ termijn af te zien van de verkoop van het Registergoed en af te zien van de \_\_\_\_\_ totstandkoming van de Omzettingsovereenkomst. \_\_\_\_\_
11. Verlenging termijn Omzettingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
Indien de in lid 8 van dit artikel bedoelde termijn dreigt te verstrijken kunnen de \_\_\_\_\_ Erfpachter en de Vastgoedbelegger overeenkomen dat met instandhouding van de \_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst de termijn van de opschortende voorwaarde wordt verlengd met een periode van twaalf maanden of een tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter in \_\_\_\_\_ onderling overleg vast te stellen andere termijn. \_\_\_\_\_
12. Overlegging Verkoopovereenkomst Registergoed aan Vastgoedbelegger; berekening Vergoedingsbedrag \_\_\_\_\_  
De Erfpachter is verplicht om binnen twee weken na ondertekening van de \_\_\_\_\_ Verkoopovereenkomst Registergoed de Vastgoedbelegger een exemplaar daarvan bij \_\_\_\_\_ aangetekend schrijven of via afgifte tegen bewijs van ontvangst te verstrekken. De \_\_\_\_\_ Vastgoedbelegger zal aan de hand van de in de Verkoopovereenkomst Registergoed \_\_\_\_\_ genoemde verkoopopbrengst van het Registergoed (V) het Vergoedingsbedrag vaststellen op basis van artikel 9.1 lid 4. De Vastgoedbelegger zal de hoogte van het uiteindelijke \_\_\_\_\_ Vergoedingsbedrag binnen twee weken na ontvangst van de Verkoopovereenkomst \_\_\_\_\_ schriftelijk aan de Erfpachter bevestigen. \_\_\_\_\_  
Het in de vorige zinnen bepaalde laat onverlet de mogelijkheid dat het Vergoedingsbedrag op basis van artikel 9.1 lid 5 en artikel 9.3 gecorrigeerd wordt vastgesteld. \_\_\_\_\_
13. Levering Registergoed, Eigendom en Erfpacht \_\_\_\_\_  
De levering van de Eigendom door de Vastgoedbelegger vindt plaats op dezelfde dag als \_\_\_\_\_ waarop de Erfpachter zal overgaan tot levering van het Registergoed of de Erfpacht aan de Koper. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen dat in de Verkoopovereenkomst Registergoed \_\_\_\_\_ wordt vastgelegd dat deze leveringen in één akte (A-B-C-levering) zullen plaatsvinden. In \_\_\_\_\_ deze akte zullen als partijen optreden de Vastgoedbelegger, de Erfpachter en de Koper. De \_\_\_\_\_ leveringen zullen in deze akte bij voorkeur zodanig worden uitgevoerd dat de Eigendom \_\_\_\_\_ rechtstreeks wordt geleverd door de Vastgoedbelegger aan de Koper en de Erfpacht wordt \_\_\_\_\_ geleverd door de Erfpachter aan de Koper, zulks met instandhouding van de onderscheiden \_\_\_\_\_ rechtsverhoudingen die bestaan tussen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter uit hoofde \_\_\_\_\_ van de Omzettingsovereenkomst en tussen de Erfpachter en de Koper uit hoofde van de \_\_\_\_\_ Verkoopovereenkomst Registergoed. \_\_\_\_\_  
Het Vergoedingsbedrag dient de Erfpachter (rechtstreeks of via de Koper) voorafgaand aan \_\_\_\_\_ het verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering op de \_\_\_\_\_ kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de levering van het Registergoed (de \_\_\_\_\_ Eigendom en de Erfpacht). \_\_\_\_\_

#### 14. Leveringsbepalingen

Op de levering van de Eigendom zijn de volgende bepalingen van toepassing:

##### a. Notariskeuze

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

##### b. Juridische staat

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

##### c. Feitelijke staat; vrijwaring

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

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

##### d. Kosten en belastingen

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

#### **Hertaxatie Registergoed**

##### **Artikel 9.3**

#### 1. Hertaxatie na sluiten Verkoopovereenkomst Registergoed

Indien de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) afwijkt van de indicatieve Marktwaaarde (T2) en voor deze afwijking geen redelijke verklaring kan worden gegeven, bestaat de mogelijkheid dat voor de bepaling van het Vergoedingsbedrag tot hertaxatie van het Registergoed wordt overgegaan.

Binnen vier weken na ontvangst door de Vastgoedbelegger van de in artikel 9.2 lid 12 bedoelde Verkoopovereenkomst Registergoed, heeft zowel de Vastgoedbelegger als de Erfpachter het recht om de Marktwaaarde van het Registergoed per de datum van ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum) te laten bepalen door drie Taxateurs.

De betreffende partij is verplicht de andere partij van dit voornemen uiterlijk vier weken na ontvangst door de Vastgoedbelegger van de Verkoopovereenkomst Registergoed bij aangetekende brief op de hoogte te stellen.

#### 2. Aanwijzing Taxateurs en bindend advies

De Marktwaaarde van het Registergoed zal door (de meerderheid van) drie Taxateurs bij wijze van bindend advies worden vastgesteld. Het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 laatste twee zinnen is van overeenkomstige toepassing. De Vastgoedbelegger en de Erfpachter zullen binnen twee weken na de verzending van de in het vorige lid bedoelde brief ieder een Taxateur benoemen en de derde Taxateur zal door twee benoemde Taxateurs

gezamenlijk worden benoemd. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen een in artikel 9.2 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 Vastgoedbelegger en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken.

In het geval de Vastgoedbelegger of de Erfpachter niet voldoet aan de verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.

3. Uitslag gehertaxeerde Marktwaaarde en berekening gecorrigeerde Vergoedingsbedrag  
Indien uit het in lid 2 van dit artikel bedoelde taxatierapport blijkt dat de gehertaxeerde Marktwaaarde (T2) afwijkt van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) die is genoemd in de Omzettingsovereenkomst, zal de gehertaxeerde Marktwaaarde voor de Vastgoedbelegger en de Erfpachter gelden voor de berekening van het gecorrigeerde en daardoor definitieve Vergoedingsbedrag als bedoeld in artikel 9.1 lid 5.

4. Doorgang levering Registergoed tijdens proces hertaxatie; verrekening en depot  
Indien ten tijde van de in de Verkoopovereenkomst Registergoed genoemde datum van levering van het Registergoed (Eigendom en Erfpacht) de Marktwaaarde op basis van hertaxatie als bedoeld in dit artikel nog niet is vastgesteld, zullen de Vastgoedbelegger en de Erfpachter desondanks gehouden zijn tot nakoming van de Omzettingsovereenkomst, zal de Erfpachter gehouden zijn tot nakoming van de Verkoopovereenkomst Registergoed en zal voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de akte van levering als bedoeld in artikel 9.2 lid 13 vooralsnog worden uitgegaan van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) die in de Verkoopovereenkomst Registergoed is vermeld. Indien op basis van de hertaxatie blijkt dat het Vergoedingsbedrag moet worden aangepast, zijn de Vastgoedbelegger respectievelijk de Erfpachter verplicht, om binnen vier weken nadat de gehertaxeerde Marktwaaarde is vastgesteld, over te gaan tot restitutie van het teveel ontvangene respectievelijk tot vergoeding van het te weinig betaalde gedeelte van het Vergoedingsbedrag. De Vastgoedbelegger is bevoegd van de Erfpachter te verlangen dat een bedrag ter grootte van maximaal vijf procent (5%) van de verkoopopbrengst van het Registergoed (V) op de kwaliteitsrekening van de notaris, die met de levering van het Registergoed is belast, in depot wordt gehouden dan wel daarvoor een vervangende bankgarantie wordt gesteld.

## **HOOFDSTUK 10: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT**

### **Regeling bij en na executie**

#### **Artikel 10.1**

1. Niet-toepasselijkheid van toestemmingsvereiste  
De vereiste toestemming van de Vastgoedbelegger voor de overdracht van de Erfpacht als bedoeld in artikel 7.2 leden 1 en 2 is niet vereist in het geval een Hypotheekhouder gebruik maakt van het recht tot verkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Erfpacht plaatsvindt.
2. Derdenwerking Erfpacht- en Koopstartbepalingen  
Na verkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel ("executieverkoop") aan een ander dan de Vastgoedbelegger blijven de Erfpacht- en Koopstartbepalingen geheel van toepassing op

de koper bij de executieverkoop ("de executiekoper") en op alle rechtsopvolgers van de executiekoper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde. Deze bepaling is van toepassing ongeacht het aantal malen dat de Erfpacht krachtens executieverkoop wordt verkocht.

3. Bepaling Vergoedingsbedrag en dergelijke

In het geval sprake is van een verkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de (oorspronkelijke) Erfpachter niet verplicht het Vergoedingsbedrag aan de Vastgoedbelegger te voldoen. De verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Vastgoedbelegger gaat alsdan over op de executiekoper. Het Vergoedingsbedrag is door de executiekoper verschuldigd wanneer hij op grond van Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag, Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) of Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter) daartoe verplicht is. Het Vergoedingsbedrag zal worden bepaald overeenkomstig de regeling van het betreffende Hoofdstuk 8 respectievelijk Hoofdstuk 9 en met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde. Bij de bepaling van de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal uitdrukkelijk worden uitgegaan van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht (T1). Dit betekent dat bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de door de executiekoper betaalde koopprijs en de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van zijn verkrijging van de Erfpacht.

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

4. Correctie in verband met eis vijftig procent waardeontwikkeling

In aanvulling op het in het vorige lid bepaalde staat de Vastgoedbelegger er voor in dat de executiekoper een belang heeft bij de waardeontwikkeling van het Registergoed van ten minste vijftig procent (50%), mits de executiekoper een natuurlijk persoon is en deze executiekoper voldoet aan het bepaalde in artikel 6.1 lid 2. In het geval niet aan de in de vorige zin bedoelde eis van vijftig procent (50%) wordt voldaan zal het Vergoedingsbedrag worden gecorrigeerd. Uitsluitend om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan de eis dat de executiekoper een belang heeft van ten minste vijftig procent (50%) bij de waardeontwikkeling en om te bepalen welke correctie van het Vergoedingsbedrag eventueel dient plaats te vinden, wordt een correctieberekening gemaakt waarin het Vergoedingsbedrag wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 8.1 of artikel 9.1, maar waarin als T1 wordt gebruikt de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de executie en als K het verschil tussen de laatst bedoelde Marktwaaarde van het Registergoed (T1) en de door de executiekoper betaalde koopprijs. Deze correctieberekening zal worden uitgevoerd ter gelegenheid van de bepaling van het door de executiekoper aan de Vastgoedbelegger verschuldigde Vergoedingsbedrag als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.

Teneinde in de toekomst bij de vaststelling van het door de executiekoper verschuldigde Vergoedingsbedrag te kunnen bepalen of wordt voldaan aan het hiervoor bedoelde minimale belang bij de waardeontwikkeling en of de hiervoor bedoelde correctie moet

worden toegepast, is de executiekoper verplicht om over te gaan tot benoeming van een Taxateur met de opdracht om de Marktwaaarde van het Registergoed met als Waardepeildatum de datum van de executieverkoop vast te stellen, waarbij het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) in acht moet worden genomen. De executiekoper is verder verplicht om het daarop betrekking hebbende taxatierapport binnen drie maanden nadat de executieverkoop heeft plaatsgevonden bij aangetekende brief aan de Vastgoedbelegger ter beschikking te stellen. De kosten van taxatie komen voor rekening van de executiekoper. De geschillenregeling van artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing. In het geval de executiekoper geen uitvoering heeft gegeven aan de benoeming van de Taxateur en binnen genoemde termijn van drie maanden het taxatierapport niet aan de Vastgoedbelegger ter beschikking heeft gesteld, kan de executiekoper geen rechten meer ontlenen aan de in dit lid geregelde correctieregeling.

5. Uitbreiding begrip executiekoper  
 In het geval de Erfpacht onder algemene titel overgaat op de rechtsopvolger van de executiekoper of de Erfpacht wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter, de Partner en/of de kinderen van de executiekoper op grond van artikel 7.2 lid 3 wordt voor de toepassing van het in lid 3 en lid 4 van dit artikel bepaalde deze rechtsopvolger aangemerkt als de executiekoper.
6. Hoogte hypothecaire inschrijving en boetebedragen  
 Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypothecaire inschrijving als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a dient in afwijking van het vorenstaande onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden verstaan de door de executiekoper verschuldigde koopprijs.  
 Deze koopprijs geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en artikel 12.5.

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

### **Niet-nakoming door Vastgoedbelegger van Omzettingsovereenkomst**

- Artikel 11.1**
1. Niet-nakoming door Vastgoedbelegger van Omzettingsovereenkomst  
 In het geval de Vastgoedbelegger tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) respectievelijk Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter), waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de levering van de Eigendom aan de Erfpachter of de Koper, te weten:
- het tijdig toesturen van een door de Vastgoedbelegger getekende Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 2 of artikel 9.2 lid 2; en/of
  - het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Eigendom aan de Erfpachter of de Koper als bedoeld in artikel 8.2 lid 9, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 lid 10, of artikel 9.2 lid 13,
- is het bepaalde in de volgende leden en artikel 11.2 van toepassing.
2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming  
 De Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Erfpachter bij aangetekende brief de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Vastgoedbelegger. De Vastgoedbelegger kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 3.1 lid 5, Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag) of Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter). In dat geval komt de Vastgoedbelegger pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Erfpachter is geëindigd en de Vastgoedbelegger opnieuw door de Erfpachter in gebreke is gesteld conform het in de eerste zin van dit lid bepaalde.

3. Gevolg verzuim Vastgoedbelegger

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

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

4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en Koopstartbepalingen

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

- het bepaalde in artikel 2.3. In plaats daarvan zal de inhoud van artikel 2.3 als volgt luiden:  
In het geval de Erfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van het bepaalde in artikel 11.2 lid 2, is de Vastgoedbelegger verplicht aan de Erfpachter een bedrag te vergoeden dat gelijk is aan de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het einde van de Erfpacht vast te stellen met in achtneming van Hoofdstuk 3 (Taxatieregels).
- Hoofdstuk 4 (Uitgifteprijs van de Erfpacht), met uitzondering van artikel 4.3;
- Hoofdstuk 5 (Bepalingen in verband met hypotheek);
- Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht en betaling Vergoedingsbedrag);
- Hoofdstuk 8 (Omzetting Erfpacht in (volle) eigendom en betaling Vergoedingsbedrag);
- Hoofdstuk 9 (Verkoop van het Registergoed door de Erfpachter);
- Hoofdstuk 10 (Regeling rondom executie van de Erfpacht).

In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen alle Erfpacht- en Koopstartbepalingen van rechtswege komen te vervallen. Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt ten opzichte van de Hypotheekhouder

pas nadat de Hypotheekhouder schriftelijk zijn toestemming voor het vervallen van de bedoelde onderdelen van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen heeft verleend.

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en Koopstartbepalingen

Het in het vorige lid bepaalde heeft 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 en geen toestemming voor de vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd.

**Medewerking notariële akte van constatering en levering**

**Artikel 11.2**

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en Koopstartbepalingen

De Vastgoedbelegger is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger.

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

2. Medewerking levering van de Eigendom

De Vastgoedbelegger is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Vastgoedbelegger 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 om niet (derhalve zonder tegenprestatie) te leveren aan de Erfpachter. Als gevolg van de verkrijging van de Eigendom gaat de Erfpacht door vermenging teniet en wordt de Erfpachter volledig gerechtigd tot het Registergoed. De Eigendom wordt door de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Erfpachter.

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



2 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en de in artikel 12.2 en artikel 12.3—  
genoemde verplichtingen tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding van—  
toepassing.

2. Kwalitatieve verplichting

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

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

**Artikel 12.2**

1. Verplichting van de Erfpachter tot contractsoverdracht

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

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen en—  
onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter—  
jegens de Vastgoedbelegger 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 Vastgoedbelegger 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—  
Vastgoedbelegger 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  
Vastgoedbelegger of haar rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter—  
vatbare, terstond opeisbare boete aan de Vastgoedbelegger 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 Marktwaaarde van het \_\_\_\_\_  
 Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de \_\_\_\_\_  
 ernst van het verzuim van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s). \_\_\_\_\_

**Verplichting Vastgoedbelegger tot contractoverdracht, kettingbeding en \_\_\_\_\_  
 boetebeding \_\_\_\_\_**

**Artikel 12.3 \_\_\_\_\_**

1. Verplichting van de Vastgoedbelegger tot contractoverdracht \_\_\_\_\_

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

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter \_\_\_\_\_

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

**Doel en strekking \_\_\_\_\_**

**Artikel 12.4 \_\_\_\_\_**

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

**Algemene termijnenwet**

**Artikel 12.6**

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

**Geschillen en toepasselijk recht**

**Artikel 12.7**

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

**SLOT**

WAARVAN AKTE is verleden te 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 elf uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4 op een december tweeduizend veertien in deel 65259 nummer 194.

