



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

Heden zes december tweeduizend drieëntwintig, \_\_\_\_\_  
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Barneveld: \_\_\_\_\_  
mevrouw Jiska Wilhelmina Catherina Seynaeve-Holleman, geboren te Doetinchem op negen maart—  
negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te—  
6711 PS Ede, Stationsweg 36, \_\_\_\_\_  
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Leusden gevestigde stichting: \_\_\_\_\_  
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Plesmanstraat 2, 3833 LA Leusden, ingeschreven in het \_\_\_\_\_  
handelsregister onder nummer 24357948. \_\_\_\_\_

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

### **ONDERERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN**

#### **INLEIDING**

1. Samenvatting van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen \_\_\_\_\_  
In deze akte wordt de inhoud van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld.—  
Deze inleiding betreft slechts een beknopte samenvatting van de Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_  
KoopStartbepalingen. De volledige inhoud van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen is—  
in de hoofdstukken 1 tot en met 12 opgenomen. Dit betekent dat de inleiding als een \_\_\_\_\_  
introductie wordt beschouwd en dat aan de hierna opgenomen Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_  
KoopStartbepalingen beslissende betekenis wordt toegekend. \_\_\_\_\_
2. Eigenwoningbezit en belangen particuliere kopers en volkshuisvesting \_\_\_\_\_  
De toepassing van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit—  
van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele—  
belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang—  
van de volkshuisvesting tot stand te brengen. Deze Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen—  
kunnen worden gebruikt door toegelaten instellingen (woningcorporaties) als bedoeld in \_\_\_\_\_  
artikel 19 van de Woningwet, door vastgoedondernemers en door het Koopfonds, allen \_\_\_\_\_  
hierna genoemd ondererfverpachter. \_\_\_\_\_
3. Eigendom in materiële zin en zelfbewoningsplicht \_\_\_\_\_  
Door de uitgifte in ondererfpacht 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 ondererfpachter hetzelfde genot van de woning of het appartement als een \_\_\_\_\_  
eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen.—  
De particuliere koper is verplicht om de woning of het appartement zelf te bewonen. De \_\_\_\_\_  
ondererfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen koperskorting met \_\_\_\_\_  
name een financieel belang bij de woning of het appartement. \_\_\_\_\_
4. Betaalbaarheid woning; koperskorting en waardedeling \_\_\_\_\_  
Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de ondererfpacht—  
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 ondererfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement.

Indien de ondererfverpachter een toegelaten instelling (woningcorporatie) is als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair-valueverhouding").

Indien de ondererfverpachter een vastgoedondernemer of het Koopfonds is, stelt deze ondererfverpachter de deling van de waardeontwikkeling zelf vast en is het waardeontwikkelingspercentage van de ondererfverpachter gelijk aan het percentage van de koperskorting óf gelijk aan het percentage dat volgt uit de regels die hiervoor voor woningcorporaties zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair-valueverhouding").

Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het belang van de particuliere koper bij de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).

5. Omzetting ondererfpacht in hoofderfpacht of appartementsrecht en verkrijging volledig belang

De Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 8). Op grond van de vergoedingsregeling is de particuliere koper verplicht om aan de ondererfverpachter 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 (afhankelijk van het type ondererfpacht) de hoofderfpacht danwel het appartementsrecht, waarop de ondererfpacht betrekking heeft, te verkrijgen. De hoogte van de vergoeding is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de ondererfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met een aandeel van de ondererfverpachter in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Het waarde-effect van de door de particuliere koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. Deze regeling is zowel in het belang van de ondererfverpachter, omdat op deze wijze de voorbehouden koperskorting en het belang bij de waardeontwikkeling op termijn aan de ondererfverpachter worden vergoed als in het belang van de ondererfpachter, omdat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de hoofderfpacht respectievelijk het appartementsrecht en de waardeontwikkeling van de woning of het appartement te verkrijgen.

6. Periode van omzettingsverbod

KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden hebben, toch in de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 4. bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de koper binnen afzienbare tijd, zonder de woning of het appartement te verkopen, zou overgaan tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement (omzetting naar hoofderfpacht of appartementsrecht, Hoofdstuk 8). Dit betekent dat volgens de



Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen de omzetting van ondererfpacht naar hoofderfpacht- of appartementsrecht zonder tegelijk de woning of het appartement te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de ondererfpacht of een nader overeen te komen langere periode. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin de woning of het appartement is gelegen.

7. Verkoop erfpacht en het optionele terugkooprecht van de erfverpachter  
Indien de particuliere koper wil overgaan tot verkoop van de ondererfpacht dan bestaat de mogelijkheid dat in de akte van vestiging van de ondererfpacht is bepaald dat hij de ondererfpacht eerst te koop moet aanbieden aan de ondererfverpachter, die daarmee een recht tot terugkoop heeft (Afdeling B van Hoofdstuk 9). In het geval de ondererfverpachter van dit terugkooprecht gebruik maakt is hij verplicht een terugkoop prijs te betalen. De terugkoop prijs zal gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koop prijs vermeerderd respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement.
8. Verkoop ondererfpacht en de gelijktijdige verkoop van de bloot hoofderfpacht of het bloot appartementsrecht  
Indien de particuliere koper wil overgaan tot verkoop van de ondererfpacht en het hiervoor onder 7. bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de ondererfpacht door de particuliere koper en gelijktijdig (afhankelijk van het type ondererfpacht) de bloot hoofderfpacht of het bloot appartementsrecht door de ondererfverpachter worden verkocht en geleverd (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de koper het volledige belang bij de woning of het appartement. De verkoopprijs van de hoofderfpacht of het appartementsrecht zal vervolgens worden verdeeld tussen de particuliere koper en de ondererfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de bloot hoofderfpacht of het bloot appartementsrecht die toekomt aan de ondererfverpachter gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de ondererfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met een aandeel van de ondererfverpachter in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Het waarde-effect van de door de particuliere koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld.  
De verkoopprijs van de ondererfpacht die toekomt aan de ondererfpachter zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de hoofderfpacht of het appartementsrecht en de berekende verkoopprijs van de bloot hoofderfpacht of het bloot appartementsrecht.
9. KoopStartwoning en hypotheek  
De particuliere koper is in verband met de verkrijging van de ondererfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 10 regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de ondererfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal



beslag wordt of is verkocht.

10. Sanctieregeling van vervallen onderdelen KoopStartregeling

In hoofdstuk 11 is een sanctieregeling ten laste van de ondererfverpachter opgenomen in het geval de ondererfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.

11. Toepasselijkheid KoopStart bij vestiging ondererfpacht

In deze akte is de inhoud van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen opgenomen. Bij elke akte van vestiging van ondererfpacht zal:

- naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen worden verwezen en zal deze van toepassing worden verklaard;
- een exemplaar van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen aan het voor de ondererfpachter bestemde afschrift van de akte van vestiging van ondererfpacht worden gehecht dan wel anderszins aan de ondererfpachter worden verstrekt.

**HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN**

**Inhoud**

**Artikel 1.1**

De Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Ondererfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Ondererfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;
- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Ondererfpachter;
- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Ondererfpacht;
- Hoofdstuk 8: Omzetting Ondererfpacht in Hoofderfpacht of Appartementsrecht en betaling Vergoedingsbedrag;
- Hoofdstuk 9: Verkoop van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht;  
Afdeling A: Inleidende bepalingen;  
Afdeling B: Optionele tijdelijke aanbiedingsplicht Ondererfpacht aan Ondererfverpachter;  
Afdeling C: Verkoop Ondererfpacht en Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht aan Koper
- Hoofdstuk 10: Regeling rondom executie van de Ondererfpacht;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

**Definities in geval van een woning (niet-appartementsrecht)**

**Artikel 1.2**

In het geval de Ondererfpacht betrekking heeft op een woning, welke niet is gebaseerd op een appartementsrecht als bedoeld in artikel 1.3 of artikel 1.4, wordt in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen verstaan onder:

- a. Bloot Hoofderfpacht:  
de Hoofderfpacht die is bezwaard met de Ondererfpacht;
- b. Hoofderfpacht:  
de voor onbepaalde tijd geldende of eeuwigdurende en niet in tijdvakken onderverdeelde



erfpacht die is gevestigd op het Registergoed, waarvan de canon voor de duur van deze erfpacht is afgekocht;

- c. Ondererfpacht:  
de erfpacht die is gevestigd op het Registergoed en is afgeleid van de Hoofderfpacht als bedoeld in artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek (ondererfpacht);
- d. Registergoed:  
een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren woning en bijgebouw(en) met toebehoren. Een eventueel afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte wordt mede tot het Registergoed gerekend.

**Definities in geval van appartement ontstaan wegens splitsing van de hoofderfpacht**  
**Artikel 1.3**

In het geval de Ondererfpacht betrekking heeft op een appartement, waarbij geldt dat de Hoofderfpacht in appartementsrechten is gesplitst, wordt in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen verstaan onder:

- a. Appartementsrecht:  
een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, dat is ontstaan ten gevolge van de splitsing in appartementsrechten van de Hoofderfpacht.  
Het woonappartement tezamen met de een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of ander bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan;
- b. Bloot Appartementsrecht:  
het Appartementsrecht dat is bezwaard met de Ondererfpacht;
- c. Hoofderfpacht:  
de voor onbepaalde tijd geldende of eeuwigdurende en niet in tijdvakken onderverdeelde erfpacht betrekking hebbend op een gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren, welke erfpacht is gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en waarvan de canon voor de duur van deze erfpacht is afgekocht;
- d. Ondererfpacht:  
de erfpacht die is gevestigd op het Appartementsrecht en is afgeleid van de Hoofderfpacht (en in zoverre als een ondererfpacht kan worden beschouwd);
- e. Registergoed:  
het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een ander bijbehorend privé-gedeelte, waarop het Appartementsrecht betrekking heeft.

**Definities in geval van appartement ontstaan wegens splitsing van de eigendom**  
**Artikel 1.4**

In het geval de Ondererfpacht betrekking heeft op een appartement, waarbij geldt dat de eigendom in appartementsrechten is gesplitst, wordt in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen verstaan onder:

- a. Appartementsrecht:  
een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, dat is ontstaan ten gevolge van de splitsing.



- in appartementsrechten van de eigendom met toebehoren en daarbij behorende grond met—  
toebehoren. Het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, —  
stallingsruimte en/of ander bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht—  
beschouwd, ongeacht of deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan; —
- b. Bloot Hoofderfpacht: —  
de Hoofderfpacht die is bezwaard met de Ondererfpacht; —
- c. Hoofderfpacht: —  
de voor onbepaalde tijd geldende of eeuwigdurende en niet in tijdvakken onderverdeelde—  
erfpacht, waarvan de canon voor de duur van deze erfpacht is afgekocht, betrekking—  
hebbend op het Appartementsrecht; —
- d. Ondererfpacht: —  
de erfpacht die is gevestigd op het Appartementsrecht en is afgeleid van de Hoofderfpacht—  
als bedoeld in artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek (ondererfpacht); —
- e. Registergoed: —  
het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte—  
en/of een ander bijbehorend privé-gedeelte, waarop het Appartementsrecht betrekking—  
heeft. —

#### **Definities algemeen**

#### **Artikel 1.5**

In de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen wordt verstaan onder: —

- a. Hypotheekhouder: —  
degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van hypotheek op de Ondererfpacht—  
is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere—  
titel van de hypotheekhouder; —
- b. Koopfonds: —  
de rechtspersoon die zich bezig houdt met de uitvoering van de regeling Nationaal—  
Koopfonds Betaalbare Koopwoningen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en—  
Koninkrijksrelaties, die (onder meer) als doel heeft om meer koopwoningen bereikbaar en—  
betaalbaar te maken voor starters op de koopmarkt met een middeninkomen, die mede met—  
gebruik van hiertoe door de rijksoverheid beschikbaar gestelde middelen koopwoningen—  
bereikbaar en betaalbaar maakt voor deze doelgroep, en die belast is met de vestiging van—  
de Ondererfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst—  
tussen deze rechtspersoon (als licentienemer) en de te Leusden gevestigde stichting: —  
Stichting OpMaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst—  
bestaat met betrekking tot het gebruik van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen; —
- c. Koopovereenkomst: —  
overeenkomst tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter tot vestiging van de —  
Ondererfpacht door de Ondererfverpachter ten behoeve van de Ondererfpachter; —
- d. Koper: —  
de partij die als koper optreedt in de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of —  
Appartementsrecht; —
- e. Koperskorting: —  
het bedrag dat in mindering strekt op de Marktwaaarde van het Registergoed bij de Uitgifte—  
van de Ondererfpacht en waarmee de Uitgifteprijs wordt bepaald (ook wel uitgedrukt in een—



- percentage ten opzichte van de Marktwaaarde); \_\_\_\_\_
- f. Marktwaaarde: \_\_\_\_\_  
het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na—  
behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder—  
dwang zouden hebben gehandeld; \_\_\_\_\_
- g. NRVT: \_\_\_\_\_  
de te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs dan—  
wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, de—  
Terugkoopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst—  
niet meer bestaat dan wel geen landelijke modellen voor taxatierapporten meer beheert—  
en/of geen toezicht meer houdt op het validatie-instituut NWWI, haar rechtsopvolger en bij—  
gebreke daarvan een andere landelijk werkende instelling die deze werkzaamheden ten doel—  
heeft; \_\_\_\_\_
- h. NWWI: \_\_\_\_\_  
de te Utrecht gevestigde stichting: Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI dan—  
wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst of de—  
Omzettingsovereenkomst niet meer bestaat dan wel geen taxatierapporten van woningen—  
meer valideert, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk werkende—  
instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft; \_\_\_\_\_
- i. Omzettingsovereenkomst: \_\_\_\_\_  
de overeenkomst op grond waarvan tegen betaling van het Vergoedingsbedrag aan de—  
Ondererfverpachter het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed—  
alsmede de Bloot Hoofderfpacht als bedoeld in artikel 1.2 of artikel 1.4 of het Bloot—  
Appartementsrecht als bedoeld in artikel 1.3 door de Ondererfpachter wordt verkregen, —  
zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 8; \_\_\_\_\_
- j. Ondererfpachter of (Mede-)ondererfpachter: \_\_\_\_\_  
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Ondererfpacht; \_\_\_\_\_
- k. Ondererfverpachter: \_\_\_\_\_  
- de erfopachter (Woningcorporatie, Vastgoedondernemer of het Koopfonds) van de—  
Hoofderfpacht die is belast met de Ondererfpacht; of \_\_\_\_\_  
- de appartementseigenaar (Woningcorporatie, Vastgoedondernemer of het Koopfonds)—  
van het Appartementsrecht dat is belast met de Ondererfpacht; \_\_\_\_\_
- l. Partner: \_\_\_\_\_  
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Ondererfpachter, de (voormalig) geregistreerd—  
partner in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Ondererfpachter of de—  
persoon die met de Ondererfpachter 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 Ondererfpachter op het adres van  
het Registergoed is ingeschreven (geweest) in de Basisregistratie Personen (BRP). In het—  
geval het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het—  
overlijden van de Ondererfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt—  
de echtgeno(o)t(e), de geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner \_\_\_\_\_



- beschouwd; \_\_\_\_\_
- m. Project: \_\_\_\_\_  
een verzameling van meerdere nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde en/of opgeleverde nog—  
niet in gebruik genomen woningen of appartementen die als één geheel worden ontwikkeld,—  
een eenheid vormen door bouwwijze, locatie en marktpositie en die tegelijkertijd of binnen—  
een beperkte periode in verkoop worden gebracht en waarvan minimaal vijf \_\_\_\_\_  
KoopStartwoningen deel uitmaken; deze verzameling kan meerdere woningtypen bevatten;—
- n. schriftelijk: \_\_\_\_\_  
per brief, per e-mail of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven—  
tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen; \_\_\_\_\_
- o. Staat van het Registergoed: \_\_\_\_\_  
de algehele staat van het Registergoed, waarbij worden betrokken de grootte en indeling—  
van het Registergoed, de als onroerend aan te merken voorzieningen van het Registergoed—  
en de staat van onderhoud van het Registergoed. Wanneer het Registergoed een \_\_\_\_\_  
appartementsrecht betreft, wordt de algehele staat van de gemeenschappelijke gedeelten en  
van de gemeenschappelijke ruimten tot de Staat van het Registergoed gerekend; \_\_\_\_\_
- p. Taxateur(s): \_\_\_\_\_  
een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het NRVT,—  
Kamer Wonen of een opvolgend of soortgelijk register (wonen); \_\_\_\_\_
- q. Terugkoopovereenkomst: \_\_\_\_\_  
overeenkomst tussen de Ondererfpachter en de Ondererfverpachter tot levering van de—  
Ondererfpacht door de Ondererfpachter aan de Ondererfverpachter; \_\_\_\_\_
- r. Terugkoopprijs: \_\_\_\_\_  
de door de Ondererfverpachter aan de Ondererfpachter ter zake van de verkrijging van de—  
Ondererfpacht verschuldigde koopprijs; \_\_\_\_\_
- s. Uitgifte: \_\_\_\_\_  
de vestiging van de Ondererfpacht door de Ondererfverpachter ten behoeve van de—  
Ondererfpachter; \_\_\_\_\_
- t. Uitgifteprijs: \_\_\_\_\_  
de tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter ter zake van de Uitgifte van de—  
Ondererfpacht geldende prijs; \_\_\_\_\_
- u. Vastgoedondernemer: \_\_\_\_\_  
een rechtspersoon of een personenvennootschap, die als doel heeft duurzaam vermogen te—  
beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder, waarbij sprake kan—  
zijn van een zelfstandige bedrijfsdoelstelling of van een doelstelling die afgeleid is uit de—  
kernactiviteiten van het bedrijf op het gebied van projectontwikkeling en die belast is met de  
vestiging van de Ondererfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de—  
Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon of personenvennootschap (als licentienemer)—  
en de te Leusden gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar rechtsopvolger(s) (als—  
licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de—  
Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen; \_\_\_\_\_
- v. Vergoedingsbedrag: \_\_\_\_\_  
het bedrag dat de Ondererfpachter aan de Ondererfverpachter is verschuldigd ter zake van—  
omzetting van de Ondererfpacht in Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) of het—



- Appartementsrecht (situatie artikel 1.3); \_\_\_\_\_
- w. Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht: \_\_\_\_\_  
de koopovereenkomst waarbij de Ondererfpachter de Ondererfpacht en de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter de Bloot Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) verkoopt aan de Koper, zoals uitgewerkt in Afdeling-  
C van Hoofdstuk 9; \_\_\_\_\_
- x. Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht: \_\_\_\_\_  
het gedeelte van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht dat toekomt aan de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter wegens de verkoop van de Bloot Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of \_\_\_\_\_  
artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (situatie artikel 1.3); \_\_\_\_\_
- y. Verkoopprijs Ondererfpacht: \_\_\_\_\_  
het gedeelte van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht dat toekomt aan de \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter wegens de verkoop van de Ondererfpacht; \_\_\_\_\_
- z. Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht: \_\_\_\_\_  
de door de Koper verschuldigde koopprijs voor de verkrijging van de Hoofderfpacht (situatie-  
artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Appartementsrecht (situatie artikel 1.3); \_\_\_\_\_
- aa. vervreemden of Vervreemding: \_\_\_\_\_  
- de overdracht van de Ondererfpacht; \_\_\_\_\_  
- de overgang krachtens verdeling van de Ondererfpacht; \_\_\_\_\_  
- de bezwaring van de Ondererfpacht met een recht van vruchtgebruik of een recht van \_\_\_\_\_  
gebruik en bewoning; \_\_\_\_\_  
alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin; \_\_\_\_\_
- ab. Vorbereidingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
de overeenkomst die wordt gesloten tussen Ondererfverpachter en de Ondererfpachter, \_\_\_\_\_  
indien Ondererfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de Ondererfpacht, en waarin ter-  
voorbereiding op de verkoop van de Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) of het \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht (situatie artikel 1.3), bestaande uit de Ondererfpacht en de Bloot \_\_\_\_\_  
Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht, afspraken gemaakt worden over deze verkoop en-  
de verdeling van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht, zoals uitgewerkt in \_\_\_\_\_  
Afdeling C van Hoofdstuk 9; \_\_\_\_\_
- ac. Waardepeildatum: \_\_\_\_\_  
de peildatum waartegen de Marktwaaarde van het Registergoed door (een) Taxateur(s) wordt-  
vastgesteld, waarbij, indien in het taxatierapport deze peildatum niet afzonderlijk vermeld \_\_\_\_\_  
staat, geldt dat deze peildatum gelijk is aan de datum waarop de taxatie wordt of is \_\_\_\_\_  
uitgevoerd, tenzij in deze Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen een ander moment is \_\_\_\_\_  
bepaald; \_\_\_\_\_
- ad. Woningcorporatie: \_\_\_\_\_  
een rechtspersoon, die krachtens artikel 19 van de Woningwet is toegelaten als instelling, \_\_\_\_\_  
die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is en die belast is met de \_\_\_\_\_  
vestiging van de Ondererfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de \_\_\_\_\_  
Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentienemer) en de te Leusden \_\_\_\_\_  
gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een \_\_\_\_\_  
licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_  
KoopStartbepalingen. \_\_\_\_\_



**Van toepassing zijnde bepalingen van de Hoofderfpacht; instemming hoofdgerechtigde-  
Artikel 1.6**

1. Toepasselijkheid bepalingen van Hoofderfpacht

Op de Ondererfpacht zijn naast de onderhavige Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen de bepalingen van toepassing die op de Hoofderfpacht betrekking hebben, voor zover deze bepalingen van de Hoofderfpacht zich naar hun aard en strekking lenen om door te werken in de rechtsverhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter. In geval van strijdigheid van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen met de bepalingen van de Hoofderfpacht die doorwerken in de rechtsverhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter, zullen laatstbedoelde bepalingen prevaleren. De bepalingen die uitsluitend betrekking hebben op de rechtsverhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter, zoals de bepalingen met betrekking tot de waardebepaling van het Registergoed, de prijsbepaling van de Ondererfpacht en de regeling voor de omzetting van de Ondererfpacht, de tijdelijke aanbiedingsplicht en de verkoop van de Ondererfpacht als bedoeld in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, zullen in de rechtsverhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter evenwel onverkort van toepassing zijn.
2. Instemming vestiging ondererfpacht door hoofdgerechtigde in geval van woning of appartement ontstaan wegens splitsing van de eigendom en uitzonderingssituatie wegens algemeen belang
  - a. Indien sprake is van een Ondererfpacht als bedoeld in artikel 1.2 dient in of uit de akte van vestiging ondererfpacht te blijken dat de hoofdgerechtigde (eigenaar) van het Registergoed bij notariële akte heeft ingestemd met de vestiging van de Ondererfpacht als bedoeld in artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien sprake is van een Ondererfpacht als bedoeld in artikel 1.4 dient in of uit de akte van vestiging ondererfpacht te blijken dat de hoofdgerechtigde (eigenaar) van het Appartementsrecht bij notariële akte heeft ingestemd met de vestiging van de Ondererfpacht als bedoeld in artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten gevolge van deze instemming gaat de Ondererfpacht niet teniet bij het einde van de Hoofderfpacht en treedt de hoofdgerechtigde alsdan in de plaats van de Ondererfverpachter als ondererfverpachter jegens de Ondererfpachter. Voorts kan de hoofdgerechtigde voor de ter zake van de Hoofderfpacht eventueel verschuldigde canon- de Hoofderfpacht niet vrij van de Ondererfpacht uitwinnen.
  - b. Indien in de bepalingen van de Hoofderfpacht de mogelijkheid is opgenomen dat de hoofdgerechtigde de Hoofderfpacht om redenen van algemeen belang kan doen beëindigen en de Hoofderfpacht om die redenen wordt beëindigd, dan zal in zoverre in afwijking van het hiervoor onder a bepaalde de Ondererfpacht door de hoofdgerechtigde om redenen van algemeen belang kunnen worden beëindigd. In dat geval heeft de Ondererfpachter wegens het einde van de Ondererfpacht jegens de hoofdgerechtigde recht op een vergoeding vast stellen conform het bepaalde in artikel 2.3.
3. Instemming vestiging ondererfpacht door hoofdgerechtigde in geval van appartement ontstaan wegens splitsing van de hoofderfpacht en uitzonderingssituatie wegens algemeen belang
  - a. In of uit de akte van vestiging ondererfpacht van een Ondererfpacht als bedoeld in artikel 1.3 dient te blijken dat de hoofdgerechtigde (eigenaar) van het gebouw waarop



het Registergoed betrekking heeft, heeft ingestemd met de vestiging van de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht naar analogie van het bepaalde in artikel 5:93 van het Burgerlijk \_\_\_\_\_  
Wetboek. \_\_\_\_\_

Verder dient in of uit deze akte te blijken dat in het geval de Hoofderfpacht door de \_\_\_\_\_  
hoofdgerechtigde wordt opgezegd en krachtens artikel 5:143 lid 1 letter a van het \_\_\_\_\_  
Burgerlijk Wetboek de splitsing in appartementsrechten van rechtswege wordt \_\_\_\_\_  
opgeheven, de hoofdgerechtigde jegens de Ondererfpachter verplicht is om over te \_\_\_\_\_  
gaan tot een hernieuwde splitsing in appartementsrechten, welke splitsing zal zijn \_\_\_\_\_  
gebaseerd op de opgeheven splitsing, en tot uitgifte in erfpacht op basis van de \_\_\_\_\_  
KoopStartregeling aan de Ondererfpachter. \_\_\_\_\_

Het hiervoor in de vorige zin bepaalde zal worden aangemerkt als een onherroepelijk \_\_\_\_\_  
derdenbeding ten behoeve van de Ondererfpachter, waarvan de aanvaarding door de \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter geschiedt in de betreffende akte van vestiging ondererfpacht. \_\_\_\_\_

- b. Indien in de bepalingen van de Hoofderfpacht de mogelijkheid is opgenomen dat de \_\_\_\_\_  
hoofdgerechtigde de Hoofderfpacht om redenen van algemeen belang kan doen \_\_\_\_\_  
beëindigen en de Hoofderfpacht om die redenen wordt beëindigd, dan zal de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht eveneens eindigen en zal in zoverre in afwijking van het hiervoor onder a \_\_\_\_\_  
bepaalde niet opnieuw tot hernieuwde splitsing in appartementsrechten en tot uitgifte in \_\_\_\_\_  
erfpacht aan de Ondererfpachter worden overgegaan. In dat geval heeft de Ondererf- \_\_\_\_\_  
pachter wegens het einde van de Ondererfpacht jegens de Ondererfverpachter - en bij- \_\_\_\_\_  
gebreke van nakoming door de Ondererfverpachter jegens de hoofdgerechtigde - recht- \_\_\_\_\_  
op een vergoeding vast stellen conform het bepaalde in artikel 2.3. \_\_\_\_\_

4. Toepassing Ondererfpacht- en Koopstartbepalingen na het eindigen van de Hoofderfpacht \_\_\_\_\_  
In het geval de Hoofderfpacht is geëindigd zoals hiervoor bedoeld in lid 2 onder a of lid 3 \_\_\_\_\_  
onder a van dit artikel en er vervolgens sprake is van een omzetting van de Ondererfpacht \_\_\_\_\_  
als bedoeld in Hoofdstuk 8 of een verkoop van de Ondererfpacht en de Hoofderfpacht of het \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht als bedoeld in Afdeling C van Hoofdstuk 9, geldt het navolgende. \_\_\_\_\_  
In afwijking van het in deze hoofdstukken bepaalde zal op grond van de \_\_\_\_\_  
Omzettingsovereenkomst respectievelijk Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht niet worden overgegaan tot levering van de Hoofderfpacht (situaties \_\_\_\_\_  
artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) aan de \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter respectievelijk de Koper, maar zullen de hoofdgerechtigde en de \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter en/of de Koper verplicht zijn tot wijziging van de bestaande erfpacht of tot \_\_\_\_\_  
heruitgifte in erfpacht, zulks tegen betaling door de Ondererfpachter aan de \_\_\_\_\_  
hoofdgerechtigde van het Vergoedingsbedrag (Hoofdstuk 8) respectievelijk door de Koper \_\_\_\_\_  
aan de hoofdgerechtigde van de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Indien de tijdelijke aanbiedingsplicht als \_\_\_\_\_  
bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 van toepassing is, dan dient de Ondererfpachter zijn \_\_\_\_\_  
erfpacht aan de hoofdgerechtigde te koop aan te bieden conform de regeling van deze \_\_\_\_\_  
afdeling. Voor het overige blijft hetgeen in deze hoofdstukken is bepaald van toepassing. \_\_\_\_\_  
De gewijzigde of nieuwe erfpacht zal een voor onbepaalde tijd geldende of eeuwigdurende \_\_\_\_\_  
en niet in tijdvakken onderverdeelde erfpacht zijn. Verder zullen de erfpachtvoorwaarden die \_\_\_\_\_  
ten tijde van het einde van de Hoofderfpacht op de Hoofderfpacht van toepassing waren \_\_\_\_\_  
zoveel mogelijk op de gewijzigde of de nieuwe erfpacht van toepassing zijn, waarbij geldt \_\_\_\_\_



dat de canon wordt geacht reeds te zijn voldaan door afkoop vanwege de eerdere afkoop—  
met betrekking tot de Hoofderfpacht.\_\_\_\_\_

Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde zal ook van toepassing zijn en in die zin verstaan  
moeten worden voor de situaties beschreven in artikel 5.2 onder c, artikel 7.2 lid 2, artikel—  
7.3 en artikel 7.4 alsmede in Hoofdstuk 10 en in Hoofdstuk 11.\_\_\_\_\_

### **Toetsing financiële draagkracht Ondererfpachter bij bestaande huurwoning**\_\_\_\_\_

#### **Artikel 1.7**\_\_\_\_\_

##### 1. Toetsing financiële draagkracht Ondererfpachter\_\_\_\_\_

In het geval het Registergoed direct voorafgaand aan of ten tijde van het sluiten van de—  
Koopovereenkomst was of is verhuurd, is de Ondererfverpachter verplicht voorafgaand aan—  
het sluiten van de Koopovereenkomst de financiële draagkracht van de Ondererfpachter te—  
toetsen of te laten toetsen. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde is deze toetsing—  
niet van toepassing in het geval de Koopovereenkomst wordt gesloten met een\_\_\_\_\_  
Ondererfpachter die het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst—  
ten minste twee jaren onafgebroken heeft gehuurd. De Ondererfpachter komt uitsluitend in—  
aanmerking voor de Koperskorting, indien uit deze toetsing blijkt dat de Ondererfpachter—  
niet de financiële mogelijkheden heeft om de Hoofderfpacht (situaties artikel 1.2 of artikel—  
1.4) of het Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) te kopen zonder de Koperskorting. De—  
Ondererfpachter is gehouden om aan deze toetsing zijn medewerking te verlenen. De—  
Ondererfverpachter is gerechtigd om van de resultaten kennis te nemen, verplicht daarnaar—  
te handelen en deze vertrouwelijk te behandelen.\_\_\_\_\_

##### 2. Verplichting toetsing financiële draagkracht voor (toekomstige) verkopen; informatieplicht\_\_\_\_\_

Indien op grond van het bepaalde in het vorige lid van dit artikel een toetsing van de—  
financiële draagkracht van de Ondererfpachter verplicht is, geldt het volgende:\_\_\_\_\_

- a. De Ondererfverpachter is verplicht om bij (toekomstige) verkopen van woningen—  
waarbij KoopStart wordt aangeboden en waarbij op grond van het bepaalde in het—  
vorige lid van dit artikel een toetsing van de financiële draagkracht verplicht is, de—  
financiële draagkracht van de kopers (Ondererfpachters) van deze woningen te toetsen—  
en de bij KoopStart behorende Koperskorting alleen te verstrekken indien uit de—  
toetsing blijkt dat de kopers niet de financiële mogelijkheden hebben om de—  
Hoofderfpacht (situaties artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Appartementsrecht (situatie—  
artikel 1.3) te kopen zonder de bij KoopStart te verstrekken Koperskorting.\_\_\_\_\_
- b. Op grond van zijn licentieovereenkomst met Stichting OpMaat is de Ondererfverpachter—  
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 de Hoofderfpacht (situaties artikel 1.2 of artikel 1.4) of het—  
Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) te kopen zonder de bij KoopStart te—  
verstrekken Koperskorting.\_\_\_\_\_
- c. De Ondererfverpachter geeft de Ondererfpachter op diens verzoek inzage in een—  
controle rapport waarin de accountant heeft vastgesteld of de Ondererfverpachter—  
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—  
verstreckte Koperskorting. De inzage heeft betrekking op een kalenderjaar dat ten—  
hoogste twee jaar ligt voorafgaand aan het jaar waarin de Ondererfpachter het verzoek—  
doet.

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

### **Duur**

#### **Artikel 2.1**

De Ondererfpacht wordt eeuwigdurend verleend.

#### **Opzegging van de Ondererfpacht**

#### **Artikel 2.2**

##### 1. (On)bevoegdheid tot opzegging Ondererfpacht

De Ondererfpachter is niet bevoegd de Ondererfpacht op te zeggen.

De Ondererfverpachter is slechts bevoegd de Ondererfpacht op te zeggen, indien de

Ondererfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als

bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

##### 2. Opzeggingsformaliteiten

De opzegging geschiedt bij exploit, waarbij de Ondererfverpachter een termijn van ten

minste zes maanden in acht neemt en indien van toepassing de eerste volzin van artikel 5.2

onder a in acht wordt genomen. Nadat het exploit is uitgebracht aan de Ondererfpachter

moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan de degenen die als beperkt

gerechtigde of beslaglegger op de Ondererfpacht in de openbare registers staan in

geschreven. De Ondererfverpachter laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

#### **Vergoeding bij einde Ondererfpacht**

#### **Artikel 2.3**

In het geval de Ondererfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van de vermenging van de

Ondererfpacht met de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht als bedoeld in Hoofdstuk 8,

Hoofdstuk 9, Hoofdstuk 11 of de uitoefening van de terugkoopgarantie van artikel 5.2 onder d of

de biedgarantie van artikel 5.2 onder e, is de Ondererfverpachter verplicht aan de

Ondererfpachter een bedrag te vergoeden dat gelijk is aan de Marktwaaarde van het Registergoed

ten tijde van het einde van de Ondererfpacht, vast te stellen met in achtneming van Hoofdstuk 3

verminderd met het Vergoedingsbedrag berekend overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 8.

De Ondererfverpachter is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde

vergoeding af te houden hetgeen de Ondererfverpachter uit hoofde van de Ondererfpacht van de

Ondererfpachter 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 Ondererfverpachter

en de Ondererfpachter moet worden bepaald, wordt die Marktwaaarde door middel van

taxatie vastgesteld. Bij de vaststelling van de Marktwaaarde van het Registergoed wordt,

vanwege het feit dat de canonverplichting voor de gehele duur van de Hoofderfpacht is

afgekocht, de Hoofderfpacht buiten beschouwing gelaten, behoudens eventuele bepalingen

van de Hoofderfpacht met betrekking tot het gebruik en de bestemming van de



- Hoofderfpacht voor zover deze bepalingen invloed hebben op de Marktwaaarde van het \_\_\_\_\_  
Registergoed. \_\_\_\_\_
2. Normering taxatierapport \_\_\_\_\_  
Bij het opstellen van het taxatierapport wordt gebruik gemaakt van een model \_\_\_\_\_  
taxatierapport dat wordt beheerd door het NRVT en dat bestemd is voor de taxatie van \_\_\_\_\_  
woonruimte met als doel de vaststelling van de Marktwaaarde ten behoeve van het bepalen \_\_\_\_\_  
van de prijs bij verkoop, aankoop of eventuele terugkoop, waaronder ook begrepen het \_\_\_\_\_  
vaststellen van het Vergoedingsbedrag. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het \_\_\_\_\_  
NWWI. \_\_\_\_\_
- Indien ten tijde van de totstandkoming of afwikkeling van de Koopovereenkomst, \_\_\_\_\_  
Omzettingsovereenkomst de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst de \_\_\_\_\_  
hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 of eventuele terugkoop zoals bedoeld in artikel 5.2: \_\_\_\_\_
- het NRVT niet meer bestaat of geen landelijke modellen voor taxatierapporten meer \_\_\_\_\_  
beheert of niet meer toeziet op de kwaliteit van taxaties en taxatierapporten, wordt \_\_\_\_\_  
gebruik gemaakt van een model voor taxatierapport dat past bij het doel van de taxatie \_\_\_\_\_  
en dat als landelijke standaard beschouwd kan worden; bij gebreke daarvan worden \_\_\_\_\_  
zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd volgens de versie die laatstelijk \_\_\_\_\_  
heeft gegolden; \_\_\_\_\_
  - het NWWI niet meer bestaat of geen taxatierapporten van woningen meer valideert, \_\_\_\_\_  
wordt het taxatierapport beoordeeld door een ander landelijk werkend instituut dat \_\_\_\_\_  
belast is met de controle op de inhoud en de kwaliteit van het taxatierapport en op de \_\_\_\_\_  
onafhankelijkheid van de Taxateur. \_\_\_\_\_
3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur \_\_\_\_\_  
Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in aanvulling op de door het NRVT \_\_\_\_\_  
vastgestelde eisen voor de validatie van taxatierapporten de volgende vereisten: \_\_\_\_\_
- de Taxateur voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', zoals vastgesteld door het \_\_\_\_\_  
NRVT of een daarvoor in de plaats tredende regeling; \_\_\_\_\_
  - de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de financiering van de Ondererfpacht of bij de \_\_\_\_\_  
totstandkoming van de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst, de \_\_\_\_\_  
Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst \_\_\_\_\_  
Hoofderfpacht of Appartementsrecht. In het geval van de Omzettingsovereenkomst, de \_\_\_\_\_  
Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst of de hertaxatie zoals \_\_\_\_\_  
bedoeld in artikel 9.8 geldt daarnaast dat de Taxateur niet betrokken mag zijn geweest \_\_\_\_\_  
bij een transactie met betrekking tot het Registergoed en/of de Ondererfpacht, indien \_\_\_\_\_  
deze minder dan twee jaar voor de Waardepeildatum heeft plaatsgevonden; \_\_\_\_\_
  - de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken \_\_\_\_\_  
is bij de Koopovereenkomst, de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, \_\_\_\_\_  
de Voorbereidingsovereenkomst of de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht. \_\_\_\_\_
4. Vereisten met betrekking tot de taxatie \_\_\_\_\_  
Met betrekking tot de taxatie van het Registergoed gelden in aanvulling op en in afwijking \_\_\_\_\_  
van de voorwaarden en normen van het NRVT en het NWWI de volgende vereisten: \_\_\_\_\_
- de taxatie betreft de vaststelling van de Marktwaaarde van het Registergoed; \_\_\_\_\_
  - de taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie \_\_\_\_\_



- referentiewoningen. Als referentiewoningen worden geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij (derhalve) geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart);
- de aanwezigheid van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten;
  - het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten beschouwing;
  - bij de taxatie ten behoeve van de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst en bij de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte van de Ondererfpacht;
  - 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 ondererfpacht – eventueel bij benadering - vermelde perceelsgrootte en na uitmeting geen verrekening heeft plaatsgevonden, wordt in de taxatie bij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst en in de hertaxatie zoals bedoeld in artikel 9.8 uitgegaan van de in de oorspronkelijke akte van vestiging vermelde perceelsgrootte;
  - de Waardepeildatum van de taxatie ligt niet eerder dan zes maanden voor het moment van het ondertekenen van de Koopovereenkomst danwel de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst danwel de Voorbereidingsovereenkomst.

#### 5. Bezichtiging

In het geval ten gevolge van de uitvoering van bepalingen uit hoofde van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen een taxatie en/of inspectie van het Registergoed moet worden uitgevoerd zal de Ondererfpachter de Taxateur en de Ondererfverpachter uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Ondererfverpachter in de gelegenheid stellen het Registergoed te bezichtigen. De Ondererfverpachter is daarbij tevens bevoegd de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen en bedradingen te controleren.

#### **Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van de Ondererfpacht in een Project**

##### **Artikel 3.2**

Indien het Registergoed deel uitmaakt van een Project wordt de taxatie verricht door twee Taxateurs. Eén van de twee Taxateurs stelt dan het taxatierapport op, de andere Taxateur voegt een verklaring bij dat hij instemt met het taxatierapport. De twee Taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

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

##### **Artikel 3.3**

#### 1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij de Uitgifte in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het



taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de installatie(s) voor ruimteverwarming/-koeling en warmwaterbereiding en/of de installatie(s) voor energieopwekking) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.

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

### **Bijzondere taxatieregels bij omzetting, terugkoop en verkoop**

#### **Artikel 3.4**

1. Staat van het Registergoed  
In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij de omzetting van de Ondererfpacht in Hoofderfpacht of Appartementsrecht als bedoeld in artikel 8.2, bij de terugkoop van de Ondererfpacht als bedoeld in artikel 9.3 en bij de verkoop van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht als bedoeld in artikel 9.7, in het taxatierapport de Staat van het Registergoed.  
De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de installatie(s) voor ruimteverwarming/-koeling en warmwaterbereiding en/of de installatie(s) voor energieopwekking) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.
2. Taxatie van het waarde-effect van aangebrachte verbeteringen  
Met betrekking tot de taxatie van het waarde-effect van de verbeteringen van het Registergoed die onder verantwoordelijkheid van de Ondererfpachter bevoegdelyk zijn aangebracht geldt nog het volgende:
  - in het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de Staat van het Registergoed heeft ondergaan ten opzichte van de taxatie bij Uitgifte. Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaan die veranderingen aan de Staat van het Registergoed die een waardeverhogend effect hebben;
  - de Taxateur stelt de Marktwwaarden van het Registergoed vast met en zonder het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, zodat het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend kan worden als het verschil van de twee bedoelde Marktwwaarden;
  - van ingrijpende verbeteringen worden foto's in het taxatierapport opgenomen.

### **Aanwijzing Taxateur bij omzetting, terugkoop en verkoop**

#### **Artikel 3.5**

Voorafgaand aan de in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2, artikel 9.7 lid 2 of artikel 9.8 lid 1 bedoelde opdrachtverstrekking door de Ondererfverpachter wordt de Taxateur, ter keuze van de Ondererfpachter, (a) door de Ondererfpachter aangewezen uit een lijst van ten minste drie door de Ondererfverpachter voorgestelde Taxateurs, waarbij de kosten van de taxatie voor



gezamenlijke rekening van de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter komen ieder voor de helft, of, indien de Ondererfpachter geen keuze maakt uit de door de Ondererfverpachter voorgestelde Taxateurs, (b) aangewezen door de Ondererfpachter, waarbij de kosten van de taxatie voor zijn rekening komen. In alle gevallen voldoen de voor te stellen en aan te wijzen Taxateurs aan de vereisten die genoemd zijn in artikel 3.1 lid 3. In de in 8.2 lid 4 en lid 6, artikel 9.3 lid 4 en artikel 9.7 lid 4, lid 6 en lid 8 genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, is de Ondererfpachter verplicht om alle kosten die de Ondererfverpachter in verband met de voorgenomen Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de Voorbereidingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

### **Geschillenregeling taxatie**

#### **Artikel 3.6**

##### **1. Keuze tussen bindend advies of rechter**

Indien de Ondererfverpachter en/of de Ondererfpachter zich niet kan/kunnen verenigen met het door de in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2, artikel 9.7 lid 2 of artikel 9.8 lid 1 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na de dag van ontvangst door de Ondererfpachter van het in artikel 8.2 lid 2 bedoelde schriftelijk aanbod tot omzetting, het in artikel 9.3 lid 2 bedoelde schriftelijk aanbod tot terugkoop of van de in artikel 9.7 lid 2 bedoelde berekening, waaraan in bedoelde gevallen het taxatierapport als bijlage is toegevoegd, of van de in artikel 9.8 lid 2 bedoelde berekening van de gecorrigeerde Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht, Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht, schriftelijk doen blijken aan de andere partij en is er sprake van een geschil.

De Ondererfpachter heeft ter beslechting van het geschil het recht te kiezen tussen na te melden bindendadviesregeling of een procedure bij de gewone rechter.

Indien de Ondererfpachter het initiatief neemt tot beslechting van het geschil, maakt hij zijn keuze uiterlijk de eerste werkdag na het verstrijken van de periode van een maand na de ontvangst door de Ondererfpachter van het hiervoor bedoelde schriftelijk aanbod tot omzetting of terugkoop of van de in artikel 9.7 lid 2 of in artikel 9.8 lid 2 bedoelde berekening kenbaar aan de Ondererfverpachter. Maakt de Ondererfpachter geen tijdige keuze dan maakt de Ondererfverpachter de bedoelde keuze.

Indien de Ondererfverpachter het initiatief neemt tot beslechting van het geschil, verzoekt hij eerst de Ondererfpachter een keuze te maken of het geschil zal worden beslecht door middel van na te melden bindendadviesregeling of door de gewone rechter. Bedoeld verzoek aan de Ondererfpachter geschiedt schriftelijk. De Ondererfpachter maakt zijn keuze schriftelijk kenbaar binnen een maand na ontvangst van het verzoek. De Ondererfverpachter is gebonden aan de door de Ondererfpachter gemaakte keuze. Maakt de Ondererfpachter geen tijdige keuze dan maakt de Ondererfverpachter de bedoelde keuze.

##### **2. Bindendadviesregeling; benoeming Taxateurs**

Indien de Ondererfpachter en/of de Ondererfverpachter kiest/kiezen voor de bindendadviesregeling, zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie één aangewezen wordt door de Ondererfpachter, één door de Ondererfverpachter en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze



Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen een Taxateur— die de opdracht heeft uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2, artikel— 9.7 lid 2 of artikel 9.8 lid 1 of een Taxateur die op verzoek van de Ondererfverpachter reeds een (contra)taxatie van het Registergoed heeft verricht noch een Taxateur die werkzaam is bij— dezelfde onderneming als deze betreffende Taxateur. Indien de Ondererfverpachter en de— Ondererfverpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden— afgeweken.

In het geval binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindend adviesregeling— de Ondererfverpachter of de Ondererfverpachter niet voldoet aan de verplichting tot aanwijzing— van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de— rechter aangewezen.

Zo spoedig mogelijk na de aanwijzing van de drie Taxateurs verstrekt de Ondererfverpachter— mede namens de Ondererfverpachter opdracht aan de Taxateurs voor de vaststelling van de— Marktwaaarde.

3. Bindendadviesregeling; bindende uitspraak en kosten

De vaststelling van de Marktwaaarde door de drie Taxateurs als bedoeld in lid 2 van dit artikel— is voor beide partijen bindend.

Behoudens de in artikel 8.2 lid 4 en lid 6 of artikel 9.3 lid 4 en artikel 9.7 lid 4, lid 6 en lid 8— genoemde gevallen, waarbij de Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of de— Voorbereidingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden, komen de kosten van— de taxatie voor gezamenlijke rekening van de Ondererfverpachter en de Ondererfverpachter— ieder voor de helft.

**HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ONDERERFPACHT**

**Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Ondererfpacht**

**Artikel 4.1**

Voordat de Ondererfverpachter overgaat tot verkoop en Uitgifte van de Ondererfpacht, wordt de— Marktwaaarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 vastgesteld. De— Ondererfverpachter verstrekt een Taxateur opdracht om de Marktwaaarde van het Registergoed— vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de Ondererfverpachter.

**Uitgifteprijs en Koperskorting**

**Artikel 4.2**

1. Uitgifteprijs is Marktwaaarde minus Koperskorting

De Uitgifteprijs van de Ondererfpacht is gelijk aan de Marktwaaarde van het Registergoed— verminderd met de Koperskorting. Het percentage van de Koperskorting wordt vastgelegd in— de Koopovereenkomst en in de akte van vestiging van ondererfpacht. Het percentage van de— Koperskorting bedraagt ten minste tien procent (10%).

2. Onderverdeling Uitgifteprijs

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning betreft, waartoe— de Ondererfverpachter met de Ondererfverpachter een Koopovereenkomst is aangegaan en met— de Ondererfverpachter of met een derde (aannemer) een aannemingsovereenkomst is— aangegaan, wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in een afkoopsom voor de— ondererfpachtcanon (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—



hypothekrente) niet zijn begrepen. \_\_\_\_\_  
Bij de vaststelling van de Marktwaaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen rekening—  
gehouden met het eventuele bedrag van meer- en/of minderwerk. Meerwerk zal bij de—  
Omzettingsovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst, de Voorbereidingsovereenkomst of—  
de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht worden beoordeeld als een—  
verbetering, zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2. \_\_\_\_\_

**Afkoopsom / canon** \_\_\_\_\_**Artikel 4.3** \_\_\_\_\_

De Ondererfpachter is ter zake van de verkrijging van de Ondererfpacht een canon verschuldigd—  
voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Ondererfpachter koopt de—  
canonverplichting af voor de gehele duur van de Ondererfpacht. De afkoopsom voor de—  
ondererfpachtcanon maakt onderdeel uit van de Uitgifteprijs. \_\_\_\_\_

**Aandeel Ondererfpachter en Ondererfverpachter in waardeontwikkeling van het—  
Registergoed** \_\_\_\_\_**Artikel 4.4** \_\_\_\_\_

1. Hoogte percentages deling in waardeontwikkeling \_\_\_\_\_  
De percentages waarvoor de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter delen in de stijging—  
of daling van de Marktwaaarde van het Registergoed worden in de betreffende—  
Koopovereenkomst vastgesteld en in de akte van vestiging ondererfpacht vastgelegd. Het—  
percentage waarvoor de Ondererfverpachter deelt in deze stijging of daling wordt ook—  
aangeduid met Y en het percentage waarvoor de Ondererfpachter deelt in deze stijging of—  
daling wordt ook aangeduid met X. \_\_\_\_\_
2. Minimale en maximale deling in waardeontwikkeling en regelgeving \_\_\_\_\_  
In alle gevallen bedraagt het percentage in de deling van de waardeontwikkeling voor de—  
Ondererfpachter minimaal vijftig procent (50%) en voor de Ondererfverpachter maximaal—  
vijftig procent (50%). \_\_\_\_\_  
De relatie tussen de in het vorige lid bedoelde percentages waarvoor de Ondererfverpachter—  
en de Ondererfpachter delen in de waardeontwikkeling en de Koperskorting als bedoeld in—  
artikel 4.2 lid 1, moet voldoen aan de regels die hiervoor zijn opgenomen in de op de—  
Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair valueverhouding") of daarvoor in de plaats—  
tredende wet- en/of regelgeving. Wanneer de Ondererfverpachter een Vastgoedondernemer—  
of het Koopfonds is, is ter keuze van de Ondererfverpachter het—  
waardeontwikkelingspercentage van de Ondererfpachter gelijk aan het percentage van de—  
koperskorting óf gelijk aan het percentage dat volgt uit de hiervoor bedoelde wet- en—  
regelgeving. \_\_\_\_\_

**HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN IN VERBAND MET HYPOTHEEK** \_\_\_\_\_**Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld** \_\_\_\_\_**Artikel 5.1** \_\_\_\_\_

1. Toestemming Ondererfverpachter vestiging hypotheek \_\_\_\_\_  
De Ondererfpachter mag de Ondererfpacht niet met hypotheek bezwaren zonder—  
voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondererfverpachter. \_\_\_\_\_
2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste \_\_\_\_\_  
De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Ondererfverpachter is niet vereist indien—  
de door de Ondererfpachter ten laste van de Ondererfpacht te vestigen hypotheekrechten in—



totaal geen hogere hoofdsom (inschrijving) hebben dan een bedrag gelijk aan ten hoogste éénhonderdentienvoertig procent (110%) van de Uitgifteprijs.

De hiervoor bedoelde beperking tot vestiging van hypotheekrechten is met name bedoeld om te voorkomen dat het aangaan van een toekomstige Omzettingsovereenkomst, Terugkoopovereenkomst, of Voorbereidingsovereenkomst en Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht door de Ondererfpachter wordt bemoeilijkt wegens het bestaan van te hoge hypothecaire financieringen, waardoor de Ondererfpachter geheel of gedeeltelijk niet zou kunnen voldoen aan zijn aflossingsverplichting jegens de Hypotheekhouder en indien van toepassing de verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Ondererfverpachter.

### **Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte**

#### **Artikel 5.2**

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

a. Termijn opzegging Ondererfpacht; beperking verrekening

In het geval van beëindiging van de Ondererfpacht wegens opzegging door de Ondererfverpachter 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 Ondererfpacht op welke grond dan ook zal de Ondererfverpachter zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Ondererfverpachter verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Ondererfverpachter uit hoofde van de Ondererfpacht van de Ondererfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

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

1. een wijziging van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen;
2. een wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 lid 1;
3. de verhuur van het Registergoed als bedoeld 6.1 lid 2;
4. de splitsing van de Ondererfpacht en de vestiging van ondererfpacht als bedoeld in artikel 7.1;
5. de levering door de Ondererfverpachter en de aanvaarding door de Ondererfpachter van de Bloot Hoofderfpacht (in de situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of de levering door de Ondererfverpachter en de aanvaarding door de Ondererfpachter van het Bloot Appartementsrecht (in de situatie van artikel 1.3);
6. het vervallen van de onderdelen van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.

c. Gedwongen onderhandse verkoop en Omzettingsovereenkomst executiekoper

Indien de Hypotheekhouder de Ondererfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wenst te verkopen, zal de Ondererfverpachter op verzoek van de Hypotheekhouder bereid en gerechtigd zijn om zijn medewerking te verlenen aan een gelijktijdige verkoop van de Bloot Hoofderfpacht (in de situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (in de situatie van artikel 1.3) aan de executiekoper zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen is bepaald in Hoofdstuk 8.



- d. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek
- De Ondererfverpachter is, behoudens in het geval uitvoering wordt gegeven aan het hiervoor onder c van dit artikel bepaalde, te allen tijde bereid om de Ondererfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor een koopprijs die als volgt wordt berekend:
- een bedrag van vijftig procent (85%) van de Marktwaaarde van het Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Ondererfverpachter (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3;
  - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de artikelen 8.1, 3.5 en 3.6 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 4 de Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje,
- zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.
- De Ondererfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:
- de Ondererfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
  - de Ondererfverpachter 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 Ondererfpacht een garantie is verstrekt van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie).
- Indien de Ondererfverpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor genoemde percentage van vijftig procent (85%) worden vervangen door tachtig procent (80%).
- e. Biedgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek
- De Ondererfverpachter is te allen tijde bereid om de Ondererfpacht via gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor een koopprijs die als volgt wordt berekend:
- een bedrag van tachtig procent (80%) van de Marktwaaarde van het Registergoed geldend ten tijde van de hierna bedoelde ontvangst door de Ondererfverpachter (Waardepeildatum) van een kopie van de veilingopdracht zoals vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3;
  - verminderd met het Vergoedingsbedrag te berekenen overeenkomstig het in de artikelen 8.1, 3.5 en 3.6 bepaalde, met dien verstande dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag in de formule als bedoeld in artikel 8.1 lid 4 de Marktwaaarde T2 wordt gesteld op hetzelfde procentueel berekende gedeelte van de Marktwaaarde als omschreven in het vorige gedachtestreepje;
  - verminderd met de kosten als bedoeld in artikel 524a lid 1 letter b tot en met d Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het bedrag aan achterstallige lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is,



zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde. \_\_\_\_\_

De Ondererfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat: \_\_\_\_\_

- de Ondererfverpachter 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 Ondererfpacht een garantie is verstrekt van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie). \_\_\_\_\_

Indien de Ondererfverpachter het bepaalde in artikel 3.1 lid 5 niet nakomt, zal de Taxateur een-geveltaxatie van het Registergoed uitvoeren en zal in de berekeningen het hiervoor \_\_\_\_\_ genoemde percentage van tachtig procent (80%) worden vervangen door vijfenzeventig \_\_\_\_\_ procent (75%). \_\_\_\_\_

f. Derdenbeding ten behoeve Hypotheekhouder \_\_\_\_\_

De hiervoor onder a tot en met e van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de \_\_\_\_\_ Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een \_\_\_\_\_ onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt \_\_\_\_\_ in de betreffende akte van hypotheek, en waarbij door de aanvaarding geldt dat de \_\_\_\_\_ Hypotheekhouder: \_\_\_\_\_

- wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van de Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_ KoopStartbepalingen; \_\_\_\_\_
- zich verplicht om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende \_\_\_\_\_ notaris een kopie van die opdracht aan de Ondererfverpachter te versturen. \_\_\_\_\_

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

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

g. Aanvaarding derdenbeding in de akte van hypotheek \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

1. Bestemming en gebruik \_\_\_\_\_

De Ondererfverpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met \_\_\_\_\_ inachtneming van het in de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen bepaalde. \_\_\_\_\_

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

2. Zelfbewoning \_\_\_\_\_



De Ondererfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en in het Registergoed zijn hoofdverblijf te hebben. De Ondererfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Ondererfverpachter kan de Ondererfpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken.

### 3. Verbodsbepalingen en ontheffing

Het is de Ondererfpachter 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 Ondererfverpachter 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 Ondererfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren te onderhouden, in goede staat te houden en in stand te houden. De Ondererfverpachter is bevoegd de onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien hij een redelijk vermoeden heeft dat de Ondererfpachter 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 Ondererfpachter verplicht onverwijld voor herstel of herbouw zorg te dragen.

##### 2. Verzekering

De Ondererfpachter 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 Ondererfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Registergoed en de Ondererfpacht.

### **Hoofdelijkheid**

#### **Artikel 6.4**

Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort zijn zij hoofdelijk jegens de Ondererfverpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Ondererfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht.

### **Verhouding Ondererfpacht en Appartementsrecht**

**Artikel 6.5**1. Gelijkstelling met appartementseigenaar

Indien de Ondererfpacht is afgeleid van een Appartementsrecht, wordt de Ondererfpachter 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 Ondererfpachter.

3. Gemeenschappelijke schulden en kosten

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

**Gedoogplichten****Artikel 6.6**1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen

De Ondererfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door of vanwege de Ondererfverpachter of door de Ondererfverpachter 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 Ondererfverpachter dat schriftelijk aan de Ondererfpachter 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 Ondererfpacht aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Ondererfpachter door de Ondererfverpachter of de door de Ondererfverpachter aangewezen derde en op kosten van de Ondererfverpachter respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Ondererfpachter worden vergoed.

**HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ONDERERFPACHT****Toestemming splitsing Ondererfpacht en vestiging beperkte rechten****Artikel 7.1**1. Splitsing Ondererfpacht

De Ondererfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondererfverpachter niet bevoegd de Ondererfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Ondererfpacht op een gedeelte van het Registergoed of de Ondererfpacht te splitsen in appartementsrechten.

2. Ondererfpacht en erfdienstbaarheden

De Ondererfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht op het Registergoed of het Appartementsrecht. De Ondererfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondererfverpachter niet bevoegd erfdienstbaarheden ten behoeve en/of ten laste van het Registergoed of het Appartementsrecht te vestigen.



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

### **Toestemming Vervreemding Ondererfpacht en voorwaarden**

#### **Artikel 7.2**

1. Toestemming Vervreemding Ondererfpacht

De Ondererfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter niet bevoegd de Ondererfpacht geheel of een gedeelte daarvan te \_\_\_\_\_  
vervreemden. \_\_\_\_\_

2. Verlening toestemming opschortende voorwaarde

De Ondererfverpachter zal de in het vorige lid bedoelde toestemming verlenen onder de \_\_\_\_\_  
opshortende voorwaarde dat: \_\_\_\_\_

a. in het geval de Ondererfverpachter een terugkooprecht als bedoeld in Afdeling B van \_\_\_\_\_  
Hoofdstuk 9 toekomt: de Ondererfpachter de Ondererfpacht in zijn geheel aan de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het bepaalde in Afdeling-  
B van Hoofdstuk 9; of \_\_\_\_\_

b. in het geval een terugkooprecht ten behoeve van Ondererfverpachter als bedoeld in \_\_\_\_\_  
Afdeling B van Hoofdstuk 9 niet van toepassing is verklaard of wegens tijdsverloop niet—  
van meer van toepassing is dan wel de Ondererfverpachter heeft verklaard geen \_\_\_\_\_  
gebruik te maken van het terugkooprecht: de Ondererfpachter en de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter een Voorbereidingsovereenkomst hebben gesloten waarbij zij zich—  
verbinden tot een gelijktijdige verkoop van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht-  
(situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (situatie artikel 1.3)—  
gevolgd door een gelijktijdige levering van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht—  
of het Bloot Appartementsrecht aan de Koper en de op grond van de \_\_\_\_\_  
Voorbereidingsovereenkomst te sluiten Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht wordt uitgevoerd, zulks overeenkomstig het bepaalde in Afdeling C—  
van Hoofdstuk 9. \_\_\_\_\_

3. Situaties verlening toestemming zonder naleving lid 2

In afwijking van het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde zal de Ondererfverpachter de \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter in het algemeen toestemming verlenen, zonder dat het in lid 2 van dit \_\_\_\_\_  
artikel bepaalde hoeft te worden nageleefd, tot: \_\_\_\_\_

a. de overdracht of verdeling van de Ondererfpacht aan een (Mede-)ondererfpachter of \_\_\_\_\_  
aan de Partner van de Ondererfpachter; \_\_\_\_\_

b. de vestiging van een recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning \_\_\_\_\_  
krachtens erfrecht op de Ondererfpacht ten behoeve van een (Mede-)ondererfpachter of  
de Partner van de Ondererfpachter. \_\_\_\_\_

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

### **Situatie overlijden; aanbiedingsplicht en betaling Vergoedingsbedrag, uitzondering en— uitstel**

#### **Artikel 7.3**

1. Situatie overlijden; aanbiedingsplicht Ondererfpacht of betaling Vergoedingsbedrag

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



overgaat geldt het volgende: \_\_\_\_\_

- a. indien op grond van artikel 9.1 lid 2 de tijdelijke aanbiedingsplicht als bedoeld in \_\_\_\_\_ Afdeling B van Hoofdstuk 9 (nog) van toepassing is, zijn de rechtverkrijgenden binnen \_\_\_\_\_ twee jaren na het overlijden van de Ondererfpachter verplicht tot te koop aanbieding \_\_\_\_\_ van de Ondererfpacht aan de Ondererfverpachter overeenkomstig Afdeling B van \_\_\_\_\_ Hoofdstuk 9; of \_\_\_\_\_
- b. indien de tijdelijke aanbiedingsplicht van Afdeling B van Hoofdstuk 9 niet (meer) van \_\_\_\_\_ toepassing is of het recht van terugkoop door de Ondererfverpachter niet wordt \_\_\_\_\_ uitgeoefend, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de \_\_\_\_\_ Ondererfpachter verplicht om aan de Ondererfverpachter het Vergoedingsbedrag te \_\_\_\_\_ betalen of zoveel eerder als het Vergoedingsbedrag krachtens de overige \_\_\_\_\_ Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen is verschuldigd. Het Vergoedingsbedrag wordt \_\_\_\_\_ bepaald overeenkomstig hetgeen in Hoofdstuk 8 is bepaald. De Ondererfverpachter is \_\_\_\_\_ verplicht om gelijktijdig met de betaling van het Vergoedingsbedrag de Bloot \_\_\_\_\_ Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) respectievelijk het Bloot \_\_\_\_\_ Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) aan de Ondererfpachter te leveren, die op zijn \_\_\_\_\_ beurt verplicht is om de Bloot Hoofderfpacht respectievelijk het Bloot \_\_\_\_\_ Appartementsrecht te aanvaarden, zulks met inachtneming van het in artikel 5.2 onder \_\_\_\_\_ b.5 bepaalde. \_\_\_\_\_

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

2. Uitzondering verkrijging door (Mede-)ondererfpachter en/of de Partner \_\_\_\_\_  
Het in het vorige lid onder a en b van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in het geval: \_\_\_\_\_
  - de Ondererfpacht door het overlijden of binnen twee jaren na het overlijden van de \_\_\_\_\_ Ondererfpachter krachtens verdeling of legaat; of \_\_\_\_\_
  - het recht van vruchtgebruik of het recht van gebruik en bewoning van de Ondererfpacht \_\_\_\_\_ binnen twee jaren het overlijden van de Ondererfpachter krachtens legaat, \_\_\_\_\_ wordt verkregen door de (Mede-)ondererfpachter en/of de Partner en de zelfbewoningsplicht \_\_\_\_\_ van artikel 6.1 lid 2 wordt nageleefd. \_\_\_\_\_
3. Uitstel in het geval vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning krachtens erfrecht \_\_\_\_\_  
In het geval artikel 7.2 lid 3 onder b van toepassing is, wordt de in lid 1 onder a van dit \_\_\_\_\_ artikel bedoelde verplichting tot te koop aanbieding uitgesteld naar de datum waarop zes \_\_\_\_\_ maanden zijn verstreken nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en \_\_\_\_\_ bewoning is geëindigd, mits alsdan de tijdelijke aanbiedingsplicht nog van toepassing is, en \_\_\_\_\_ wordt de in lid 1 onder b bedoelde verplichting tot betaling van het Vergoedingsbedrag \_\_\_\_\_ uitgesteld naar twee jaar nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en \_\_\_\_\_ bewoning is geëindigd. \_\_\_\_\_
4. Uitstel betaling Vergoedingsbedrag in geval tijdig kennisgeving voornemen tot verkoop \_\_\_\_\_  
Indien de rechtverkrijgenden binnen een jaar na het ontstaan van de verplichting tot \_\_\_\_\_ betaling van het Vergoedingsbedrag aan de Ondererfverpachter het voornemen tot verkoop \_\_\_\_\_ van de Ondererfpacht als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 hebben kenbaar gemaakt en daaraan \_\_\_\_\_ uitvoering hebben gegeven, wordt de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van twee \_\_\_\_\_ jaren vervangen door drie jaren gerekend vanaf het ontstaan van de verplichting tot betaling \_\_\_\_\_



van het Vergoedingsbedrag. \_\_\_\_\_

Indien de rechtverkrijgenden niet binnen de genoemde termijn van drie jaren zijn geslaagd—  
de Ondererfpacht gelijktijdig met de Bloot Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2. of artikel 1.4)—  
of het Bloot Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) te verkopen, zal de Ondererfverpachter—  
deze termijn met een redelijke duur verlengen, mits de rechtverkrijgenden voor afloop van—  
deze termijn de Ondererfverpachter daartoe schriftelijk hebben verzocht en de \_\_\_\_\_  
rechtverkrijgenden naar het oordeel van Ondererfverpachter genoegzaam hebben \_\_\_\_\_  
aangetoond zich voldoende te hebben ingespannen om de Ondererfpacht gelijktijdig met de—  
Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht op professionele wijze te verkopen. \_\_\_\_\_

**Bepaling Vergoedingsbedrag, Terugkoop prijs, Verkoop prijs Ondererfpacht en \_\_\_\_\_  
Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht; opvolgende \_\_\_\_\_  
Vervreemdingen \_\_\_\_\_**

**Artikel 7.4 \_\_\_\_\_**

1. Bepaling Vergoedingsbedrag, Terugkoop prijs, Verkoop prijs Ondererfpacht en Verkoop prijs \_\_\_\_\_  
Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht na tussentijdse Vervreemding(en) \_\_\_\_\_  
In het geval de Ondererfpacht krachtens artikel 7.2 lid 3 of artikel 7.3 lid 2 door een \_\_\_\_\_  
(Mede-)ondererfpachter of een Partner wordt verkregen, zal/zullen het Vergoedingsbedrag, —  
de Terugkoop prijs respectievelijk de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot —  
Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht – ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen—  
in het kader van het sluiten van een latere Omzettingsovereenkomst, \_\_\_\_\_  
Terugkoopovereenkomst, Voorbereidingsovereenkomst of Verkoopovereenkomst \_\_\_\_\_  
Hoofderfpacht of Appartementsrecht overeenkomstig de regeling van respectievelijk \_\_\_\_\_  
Hoofdstuk 8, Afdeling B van Hoofdstuk 9 of Afdeling C van Hoofdstuk 9 worden bepaald. Dit—  
betekent dat voor de berekening van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs \_\_\_\_\_  
respectievelijk de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of \_\_\_\_\_  
Bloot Appartementsrecht uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de \_\_\_\_\_  
Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Ondererfpacht (T1). \_\_\_\_\_  
Bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs respectievelijk de \_\_\_\_\_  
Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht wordt er derhalve van uitgegaan alsof de oorspronkelijke \_\_\_\_\_  
Ondererfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag dan wel gerechtigd is—  
tot de Terugkoop prijs of de Verkoop prijs Ondererfpacht. \_\_\_\_\_  
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 Ondererfpachter en zijn \_\_\_\_\_  
rechtsopvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een (Mede—  
)ondererfpachter of Partner is verschuldigd aan de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s)—  
zal worden bepaald overeenkomstig de in Hoofdstuk 8 beschreven formule. \_\_\_\_\_  
Dat wil zeggen dat de tegenprestatie zal zijn gebaseerd op basis van de Marktwaarde van—  
het Registergoed geldend ten tijde van het sluiten van de overeenkomst tot verkrijging van—  
de Ondererfpacht door de (Mede-)ondererfpachter of Partner verminderd met het \_\_\_\_\_  
Vergoedingsbedrag, waarbij voor de berekening van het Vergoedingsbedrag wordt uitgegaan.



van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Ondererfpacht, Koperskorting (K) en deling in de waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Ondererfpacht (T1).

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

## **HOOFDSTUK 8: OMZETTING ONDERERFPACHT IN HOOFDERFPACHT OF APPARTEMENTSRECHT EN BETALING VERGOEDINGSBEDRAG**

### **Omzettingsovereenkomst; berekening Vergoedingsbedrag**

#### **Artikel 8.1**

- Omzettingsovereenkomst; verkrijging volledig belang Hoofderfpacht of Appartementsrecht

Na verloop van een periode van drie jaar na de Uitgifte van de Ondererfpacht is de Ondererfpachter op grond van een te sluiten Omzettingsovereenkomst gerechtigd om het volledig belang bij de waardeontwikkeling van het Registergoed te verkrijgen als gevolg van de in de volgende zin bedoelde verkrijging van de Bloot Hoofderfpacht (situaties artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) door de Ondererfpachter, waartegenover de Ondererfpachter verplicht is om aan de Ondererfverpachter het Vergoedingsbedrag te voldoen, zulks met inachtneming van het in dit hoofdstuk bepaalde. In het kader van de Omzettingsovereenkomst is de Ondererfverpachter verplicht om de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht aan de Ondererfpachter te leveren, die op zijn beurt verplicht is om de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht te aanvaarden. Als gevolg van de verkrijging van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht gaat de Ondererfpacht door vermenging teniet en wordt de Ondererfpachter volledig gerechtigd tot de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht.

In het geval de tijdelijke aanbiedingsplicht Ondererfpacht aan de Ondererfverpachter als bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 van toepassing is en de daarvoor geldende periode van de aanbiedingsplicht langer is dan drie jaar dan zal ook voor de toepassing van dit artikellid deze langere periode gelden.
- Verbod omzetting periode drie jaar; derdenbeding ten behoeve van de gemeente

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

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

De Gemeente ontleent aan het onherroepelijk derdenbeding:

  - het recht dat zonder haar voorafgaande schriftelijke toestemming binnen gemelde periode van drie jaar niet kan worden overgegaan tot levering door de Ondererfverpachter en verkrijging door de Ondererfpachter van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht;
  - het recht tot naleving van het Omzettingsverbod door zowel de Ondererfverpachter als



de Ondererfpachter; \_\_\_\_\_

- het recht om wegens niet-nakoming van het Omzettingsverbod tot inning van een door de Ondererfverpachter jegens de Gemeente te verbeuren en terstond opeisbare boete, waarvan het bedrag gelijk zal zijn aan de Koperskorting, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventuele schade, rente en kosten. \_\_\_\_\_

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

3. Verschuldigdheid Vergoedingsbedrag door Ondererfpachter aan de Ondererfverpachter \_\_\_\_\_  
Het Vergoedingsbedrag bestaat uit het bedrag dat de Ondererfpachter aan de Ondererfverpachter is verschuldigd en dat is opgebouwd uit de Koperskorting en het aandeel van de Ondererfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, waarbij geldt dat het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed geen onderdeel uitmaakt van bedoelde waardeontwikkeling. \_\_\_\_\_
4. Berekening Vergoedingsbedrag \_\_\_\_\_  
Het Vergoedingsbedrag wordt berekend volgens de volgende formule: \_\_\_\_\_  
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%.$$
 \_\_\_\_\_
5. Waarden in formule \_\_\_\_\_  
Door middel van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde formule worden de navolgende waarden uitgedrukt: \_\_\_\_\_
  - K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1; \_\_\_\_\_
  - S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; \_\_\_\_\_
  - T1: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 en artikel 4.1; \_\_\_\_\_
  - T2: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Ondererfpachter tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; \_\_\_\_\_
  - Y: het percentage waarvoor de Ondererfverpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4. \_\_\_\_\_

### **Procedure omzetting Ondererfpacht in Hoofderfpacht of Appartementsrecht** \_\_\_\_\_

#### **Artikel 8.2** \_\_\_\_\_

1. Kennisgeving voornemen tot aangaan Omzettingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
In het geval de Ondererfpachter voornemens is om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, dient hij de Ondererfverpachter van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Omzettingsovereenkomst. \_\_\_\_\_  
Indien de Ondererfpachter bij aangetekende brief de Ondererfverpachter op de hoogte heeft gesteld van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van ontvangst van de mededeling van het voornemen de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief. \_\_\_\_\_  
Indien de Ondererfpachter de Ondererfpacht niet bij aangetekende brief op de hoogte heeft \_\_\_\_\_



gesteld van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum—  
van ontvangst van de mededeling van het voornemen de datum waarop de—  
Ondererfverpachter deze schriftelijke aanbieding heeft ontvangen en die hij als zodanig—  
schriftelijk aan de Ondererfpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van—  
ontvangst.——

De Ondererfverpachter neemt de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om de—  
Omzettingsovereenkomst aan te gaan, niet eerder in behandeling dan twee jaar en zes—  
maanden na de Uitgifte van de Ondererfpacht. In het geval de tijdelijke aanbiedingsplicht—  
Ondererfpacht aan Ondererfverpachter als bedoeld in Afdeling B van Hoofdstuk 9 van—  
toepassing is en de daarvoor geldende periode langer is dan drie jaar dan neemt de—  
Ondererfverpachter in afwijking van het in de vorige zin bepaalde, deze kennisgeving niet—  
eerder in behandeling dan na het verstrijken van de termijn als bedoeld in Afdeling B van—  
Hoofdstuk 9 minus zes maanden.——

2. Taxatierapport, aanbod omzetting en Vergoedingsbedrag——

De Ondererfverpachter zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel—  
bedoelde schriftelijke kennisgeving:——

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

De genoemde termijn van zes weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat de  
Ondererfpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende—  
(de) gegevens levert aan Ondererfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie.——

3. Opstelling en ondertekening Omzettingsovereenkomst——

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

Indien de Ondererfpachter schriftelijk het aanbod tot omzetting aanvaardt, de—  
Ondererfpachter de gegevens heeft geleverd aan de Ondererfverpachter die noodzakelijk zijn  
voor de opstelling van de Omzettingsovereenkomst en geen van de partijen een beroep doet—  
op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, zal de Ondererfverpachter binnen één—  
week de Omzettingsovereenkomst toesturen aan de Ondererfpachter.——

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

4. Intrekking Ondererfpachter van voornemen van Omzettingsovereenkomst——

In het geval de Ondererfpachter:——

- na het schriftelijk aanbod tot omzetting schriftelijk te kennen heeft gegeven niet—  
akkoord te gaan met het aanbod tot omzetting;——



- na het schriftelijk aanbod tot omzetting niet binnen de gemelde termijn van twee\_\_\_\_\_ weken, aan de Ondererfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord\_\_\_\_\_ gaat met het aanbod, en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft\_\_\_\_\_ gedaan op de in artikel 3.6 beschreven geschillenregeling; of\_\_\_\_\_
- na ontvangst van de Omzettingsovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van\_\_\_\_\_ één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Ondererfverpachter danwel in\_\_\_\_\_ aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Ondererfverpachter heeft\_\_\_\_\_ ondertekend,\_\_\_\_\_

wordt de Ondererfverpachter geacht zijn verklaring tot het aangaan van de\_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.\_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter:\_\_\_\_\_

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6\_\_\_\_\_ beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt\_\_\_\_\_ voor de bindendadviesregeling, overgaat tot aanwijzing van een Taxateur; of\_\_\_\_\_
- binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste)\_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de\_\_\_\_\_ Ondererfverpachter danwel niet in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de\_\_\_\_\_ Ondererfverpachter heeft ondertekend,\_\_\_\_\_

wordt de Ondererfverpachter eveneens geacht zijn verklaring tot het aangaan van de\_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken.\_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot omzetting\_\_\_\_\_ niet aanvaardt of geacht wordt zijn verklaring tot het aangaan van de\_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst te hebben ingetrokken, is de Ondererfverpachter verplicht om alle\_\_\_\_\_ kosten die de Ondererfverpachter in verband met de voorgenomen omzetting in redelijkheid\_\_\_\_\_ heeft gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.\_\_\_\_\_

In het in artikel 7.3 lid 1 onder b genoemde geval zijn de voorgaande zinnen van dit lid niet\_\_\_\_\_ van toepassing en blijft de Ondererfverpachter verplicht tot het aangaan van de\_\_\_\_\_ Omzettingsovereenkomst.\_\_\_\_\_

5. Verlenging termijnen Ondererfverpachter\_\_\_\_\_

De Ondererfverpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 van dit artikel voor hem bedoelde\_\_\_\_\_ termijnen ieder eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij\_\_\_\_\_ binnen de oorspronkelijk genoemde termijn de Ondererfverpachter daarvan schriftelijk in\_\_\_\_\_ kennis heeft gesteld.\_\_\_\_\_

6. Financieringsvoorbehoud Ondererfverpachter en voorbehoud toestemming Hypotheekhouder\_\_\_\_\_

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

- a. de Ondererfverpachter voor de financiering van het Vergoedingsbedrag te vermeerderen\_\_\_\_\_ met ten hoogste tien procent (10%) van het Vergoedingsbedrag geen hypothecaire\_\_\_\_\_ geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft\_\_\_\_\_ verkregen;\_\_\_\_\_
- b. de in artikel 5.2 onder b.5 vereiste toestemming van de Hypotheekhouder niet is\_\_\_\_\_ verkregen.\_\_\_\_\_



7. Levering Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht  
De levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht door de  
Ondererfverpachter aan de Ondererfpachter vindt plaats binnen zes maanden na ontvangst  
van de in artikel 8.2 lid 1 bedoelde kennisgeving van het voornemen om de  
Omzettingsovereenkomst aan te gaan, doch niet eerder dan een maand na de datum van  
ontvangst door de Ondererfverpachter van de door de Ondererfpachter getekende  
Omzettingsovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De  
Ondererfpachter dient het Vergoedingsbedrag voorafgaand aan het verlijden van de akte van  
levering te hebben voldaan door creditering op de kwaliteitsrekening van de notaris die is  
belast met de levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht.
8. Uitstel tijdstip levering ten gevolge van geschillenregeling  
Indien de termijn van levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht  
wordt overschreden in verband met de in artikel 3.6 omschreven geschillenregeling vindt de  
betreffende levering plaats binnen een periode van twee maanden nadat op grond van die  
geschillenregeling een bindend advies of een rechterlijke uitspraak is gedaan.
9. Leveringsbepalingen  
Op de levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht zijn de volgende  
bepalingen van toepassing:
- Notariskeuze  
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de  
Ondererfpachter aan te wijzen notaris.
  - Juridische staat  
De Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht moet door de  
Ondererfverpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag en de  
Ondererfverpachter zal instaan voor zijn bevoegdheid tot levering van de Bloot  
Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht.
  - Feitelijke staat; vrijwaring  
De aflevering geschiedt in de staat waarin het Registergoed zich ten tijde van de  
levering bevindt en in gebruik bij de Ondererfpachter en met inachtneming van het in  
de volgende zinnen bepaalde.  
De Ondererfpachter heeft bij de Uitgifte van de Ondererfpacht 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 Ondererfverpachter de Ondererfpachter geen  
enkele garantie hoe ook genaamd ten aanzien van de staat of anderszins van het  
Registergoed. De Ondererfpachter vrijwaart de Ondererfverpachter terzake.
  - Kosten en belastingen  
Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van  
de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht komen ten laste van de  
Ondererfpachter.

## **HOOFDSTUK 9: VERKOOP VAN DE ONDERERFPACHT EN DE BLOOT HOOFDERFPACHT OF HET BLOOT APPARTEMENTSRECHT**

### **AFDELING A: INLEIDENDE BEPALINGEN**

#### **Vervreemding Ondererfpacht; aanbiedingsplicht van Ondererfpacht aan de**



**Ondererfverpachter of verkoop Ondererfpacht en Bloot Hoofderfpacht of Bloot  
Appartementsrecht aan de Koper**

**Artikel 9.1**

1. Vervreemding van de Ondererfpacht  
Indien de Ondererfverpachter wenst over te gaan of in voorkomend geval moet overgaan tot verkoop van de Ondererfpacht is het in dit hoofdstuk en Hoofdstuk 7 bepaalde van toepassing.
2. Toepasselijkheid tijdelijke aanbiedingsplicht van de Ondererfpacht aan de Ondererfverpachter  
In de akte van vestiging ondererfpacht kan worden bepaald dat, indien gedurende een in de akte van vestiging ondererfpacht vastgestelde periode na de Uitgifte van de Ondererfpacht zich een geval voordoet als in artikel 9.2 lid 1 is beschreven, de Ondererfverpachter verplicht is om de Ondererfpacht aan de Ondererfverpachter te koop aan te bieden, die op zijn beurt een recht tot terugkoop heeft van de Ondererfpacht, zulks met inachtneming van het in Hoofdstuk 7 en Afdeling B van dit hoofdstuk bepaalde.
3. Verstrijken periode vervallen tijdelijke aanbiedingsplicht  
Indien zich na het verstrijken van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde periode een geval voordoet als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 is het bepaalde in Afdeling B van dit hoofdstuk niet meer van toepassing.
4. Niet toepasselijkheid tijdelijke aanbiedingsplicht: Vervreemding Ondererfpacht en Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht  
Indien de in lid 2 van dit artikel bedoelde tijdelijke aanbiedingsplicht in de akte van vestiging ondererfpacht niet van toepassing is verklaard of indien deze tijdelijke aanbiedingsplicht wegens tijdsverloop niet meer van toepassing is danwel de Ondererfverpachter heeft verklaard geen gebruik te maken van het recht tot terugkoop, is de Ondererfverpachter bevoegd tot verkoop van de Ondererfpacht met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 7 en Afdeling C van dit hoofdstuk. Op grond van deze bepalingen dient een gelijktijdige verkoop en een gelijktijdige levering van zowel de Ondererfpacht als de Bloot Hoofderfpacht (situatie artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (situatie artikel 1.3) door respectievelijk Ondererfverpachter en Ondererfverpachter aan de Koper plaats te vinden.

**AFDELING B: OPTIONELE TIJDELIJKE AANBIEDINGSPLICHT ONDERERFPACT AAN  
ONDERERFVERPACHTER**

**Aanbiedingsplicht van de Ondererfverpachter**

**Artikel 9.2**

1. Gevalen van aanbiedingsplicht  
Indien het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van toepassing is, is de Ondererfverpachter verplicht om de Ondererfpacht onverwijld schriftelijk te koop aan te bieden aan de Ondererfverpachter zodra:
  - a. de Ondererfverpachter voornemens is de Ondererfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
  - b. de Ondererfverpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, mits de Ondererfverpachter de Ondererfverpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen.



Indien de Ondererfpachter de Ondererfpacht bij aangetekende brief aan de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbidding de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief. \_\_\_\_\_

Indien de Ondererfpachter de Ondererfpacht niet bij aangetekende brief aan de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbidding de datum waarop de Ondererfverpachter deze schriftelijke aanbidding heeft ontvangen en die hij als zodanig schriftelijk aan de Ondererfpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van ontvangst. \_\_\_\_\_

2. Bezichtiging \_\_\_\_\_

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

**Terugkooprecht van de Ondererfverpachter** \_\_\_\_\_

**Artikel 9.3** \_\_\_\_\_

1. Terugkooprecht en Terugkoopprijs \_\_\_\_\_

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

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

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

2. Taxatierapport, aanbod terugkoop en Terugkoopprijs \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter gebruik maakt van zijn terugkooprecht zal de Ondererfverpachter binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 9.2 lid 1 bedoelde schriftelijke aanbidding: \_\_\_\_\_

- de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3; \_\_\_\_\_
- aan de Ondererfpachter een schriftelijk aanbod tot terugkoop toesturen inclusief het taxatierapport en de volgens artikel 9.4 opgestelde berekening van de Terugkoopprijs. \_\_\_\_\_

De genoemde termijn van acht weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat de Ondererfpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende gegevens levert aan Ondererfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie. \_\_\_\_\_

3. Opstelling en ondertekening Terugkoopovereenkomst \_\_\_\_\_

De Ondererfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het in lid 2 van dit artikel \_\_\_\_\_



bedoelde aanbod tot terugkoop aan de Ondererfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij het aanbod aanvaardt. \_\_\_\_\_

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

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

#### 4. Intrekking te koop aanbidding \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter: \_\_\_\_\_

- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop schriftelijk te kennen heeft gegeven niet akkoord te gaan met het aanbod; \_\_\_\_\_
- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop niet binnen de gemelde termijn van twee weken aan de Ondererfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord gaat met het aanbod en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6 beschreven geschillenregeling; of \_\_\_\_\_
- na ontvangst van de Terugkoopovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Ondererfverpachter danwel in \_\_\_\_\_ aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Ondererfverpachter heeft ondertekend, wordt de Ondererfverpachter geacht zijn te koop aanbidding van de Ondererfpacht te hebben ingetrokken. \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter: \_\_\_\_\_

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

wordt de Ondererfverpachter eveneens geacht zijn te koop aanbidding van de Ondererfpacht te hebben ingetrokken. \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter zijn te koop aanbidding van de Ondererfpacht intrekt of geacht wordt deze te hebben ingetrokken, is de Ondererfverpachter verplicht om alle kosten die de Ondererfverpachter in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. \_\_\_\_\_

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

In de in artikel 9.2 lid 1 onder b en artikel 7.3 lid 1 onder a genoemde gevallen van \_\_\_\_\_ (verplichte) te koop aanbidding, is/zijn de Ondererfverpachter of de rechtverkrijgenden niet \_\_\_\_\_



- bevoegd zijn/hun te koop aanbieding in te trekken en wordt/worden hij/zij ook niet geacht—  
deze te hebben ingetrokken, maar blijft de verplichting voor de Ondererpachter of de—  
rechtverkrijgenden om een Terugkoopovereenkomst te sluiten bestaan, tenzij de—  
Ondererpachter te kennen heeft gegeven geen gebruik te maken van zijn—  
terugkooprecht.\_\_\_\_\_
5. Verlenging termijnen Ondererpachter\_\_\_\_\_  
De Ondererpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 van dit artikel voor hem bedoelde—  
termijnen ieder eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij—  
binnen de oorspronkelijk genoemde termijn de Ondererpachter daarvan schriftelijk in—  
kennis heeft gesteld.\_\_\_\_\_
6. Teruglevering\_\_\_\_\_  
De levering (teruglevering) van de Ondererpacht door de Ondererpachter aan de—  
Ondererpachter vindt plaats binnen vier maanden na de datum van ontvangst van de in—  
artikel 9.2 lid 1 bedoelde schriftelijke aanbieding, doch niet eerder dan een maand na de—  
datum van ontvangst door de Ondererpachter van de door de Ondererpachter—  
getekende Terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader—  
overeenkomen. De Ondererpachter dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het—  
verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering op de—  
kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de teruglevering van de Ondererpacht.——
7. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging\_\_\_\_\_  
Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Ondererpachter onvoldoende—  
meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 9.2 lid 2, ook na schriftelijke—  
ingebrekestelling door de Ondererpachter, wordt de termijn van teruglevering verlengd—  
met de aan die vertraging toe te rekenen periode.\_\_\_\_\_
8. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling\_\_\_\_\_  
Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 3.6—  
omschreven geschillenregeling vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van—  
vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan.\_\_\_\_\_
9. Leveringsbepalingen\_\_\_\_\_  
Op de teruglevering van de Ondererpacht zijn de volgende bepalingen van toepassing:\_\_\_\_\_
- a. Notariskeuze\_\_\_\_\_  
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de—  
Ondererpachter aan te wijzen notaris.\_\_\_\_\_
- b. Juridische en feitelijke staat\_\_\_\_\_  
De Ondererpacht moet door de Ondererpachter worden geleverd vrij van hypotheek—  
en/of beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van—  
roerende zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde—  
van de taxatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De Ondererpachter kan verlangen—  
dat veranderingen, die onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een—  
vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de—  
vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.\_\_\_\_\_
- c. Rechtstreekse levering\_\_\_\_\_  
De Ondererpachter is uitdrukkelijk bevoegd om de Ondererpacht door te verkopen—  
aan een derde en rechtstreekse levering door de Ondererpachter aan die derde te\_\_\_\_\_



verlangen, mits de tussen de Ondererfpachter en de Ondererfverpachter  
overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.

- d. Kosten en belastingen  
Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van  
de Ondererfpacht komen ten laste van de Ondererfverpachter, zulks onverminderd het  
hierna onder e. van dit artikellid bepaalde.
- e. Kostenvergoeding bij teruglevering  
De Ondererfverpachter kan bij de teruglevering van de Ondererfpacht aan de  
Ondererfpachter in rekening brengen een vergoeding van ten hoogste één procent (1%)  
(inclusief eventuele omzetbelasting) over de Terugkoop prijs voor de door de  
Ondererfverpachter gemaakte kosten in verband met het proces van terugkoop en  
teruglevering van de Ondererfpacht. De Ondererfverpachter kan deze vergoeding  
uitsluitend in rekening brengen wanneer in de akte van vestiging Ondererfpacht is  
bepaald dat de vergoeding in rekening wordt gebracht en wat de hoogte van het  
percentage van deze vergoeding is.

#### **Vaststelling Terugkoop prijs**

##### **Artikel 9.4**

###### 1. Bepaling Terugkoop prijs

De Terugkoop prijs die de Ondererfverpachter aan de Ondererfpachter verschuldigd is bij  
terugkoop door de Ondererfverpachter van de Ondererfpacht wordt als volgt berekend:  
de Uitgifteprijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het  
Registergoed, plus het aandeel van de Ondererfpachter in de overige waardeontwikkeling  
van het Registergoed.

De Terugkoop prijs wordt nader aangeduid in de volgende formule:

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

###### 2. Waarden in formule

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

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

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

T2: de Marktwaarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de  
Ondererfpachter (Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld  
in artikel 9.3 lid 2;

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;

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

#### **AFDELING C: VERKOOP ONDERERFPACHT EN BLOOT HOOFDERFPACHT OF BLOOT APPARTEMENTSRECHT AAN KOPER**

##### **Verkoop van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot**

##### **Appartementsrecht en Voorbereidingsovereenkomst**

##### **Artikel 9.5**



1. Verkoop van de Ondererfpacht en gelijktijdige verkoop van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht

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

Op grond van deze bepalingen dient een gelijktijdige verkoop en een gelijktijdige levering van zowel de Ondererfpacht als de Bloot Hoofderfpacht (situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (situatie van artikel 1.3) door respectievelijk Ondererfpachter en Ondererfverpachter aan de Koper plaats te vinden. Op deze wijze wordt bereikt dat de Koper volledig gerechtigd wordt tot de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht en de Ondererfpachter de Verkoopprijs Ondererfpacht en de Ondererfverpachter de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht kan realiseren.
2. Vorbereidingsovereenkomst

In verband met de in het vorige lid van dit artikel bedoelde verkoop van de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht, bestaande uit de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht, verbinden de Ondererfpachter en de Ondererfverpachter zich voorafgaand aan deze verkoop een Vorbereidingsovereenkomst te sluiten.

In deze Vorbereidingsovereenkomst zullen worden vastgelegd:

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



artikel is beschreven; \_\_\_\_\_

- f. dat de Ondererfverpachter ondanks dat hij de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht ondertekent het recht behoudt tot hertaxatie en de uitvoering van de correctie als bedoeld in artikel 9.8. \_\_\_\_\_

3. Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht \_\_\_\_\_

De Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht zal worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst die zowel door de Ondererfpachter als de Ondererfverpachter als (gezamenlijke) verkopers zal worden getekend, waarbij gebruik zal worden gemaakt van een door de makelaardij of het notariaat gehanteerde modelkoopovereenkomst die dient te worden aangevuld met bepalingen waarin het volgende is vastgelegd: \_\_\_\_\_

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

**Bepaling Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht** \_\_\_\_\_

**Artikel 9.6** \_\_\_\_\_

1. Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht verdeeld in Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht \_\_\_\_\_

De Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht die de Koper is verschuldigd wordt onderverdeeld in de Verkoopprijs Ondererfpacht die door de Koper is verschuldigd aan de \_\_\_\_\_



- Ondererfpachter en de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht die door de Koper is verschuldigd aan de Ondererfverpachter.
- De Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht bestaat uit de Koperskorting en het aandeel van de Ondererfverpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, waarbij geldt dat het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed geen onderdeel uitmaakt van bedoelde waardeontwikkeling.
- De Verkoopprijs van de Ondererfpacht bestaat uit het verschil tussen de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht en de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht met inachtneming van het in de volgende leden van dit artikel bepaalde.
2. Indicatieve Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht op basis van Marktwaaarde
- Om een indicatie te verkrijgen van de door de Ondererfpachter te realiseren Verkoopprijs Ondererfpacht en de door de Ondererfverpachter te realiseren Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht, zal daarvan een berekening worden gemaakt aan de hand van de Marktwaaarde van het Registergoed (T2).
- De indicatieve Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht wordt berekend volgens de volgende formule:
- $$\text{de indicatieve Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%.$$
- De indicatieve Verkoopprijs Ondererfpacht wordt berekend volgens de volgende formule:
- $$\text{de indicatieve Verkoopprijs Ondererfpacht} = T2 - \text{Indicatieve Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht}.$$
- De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel.
3. Berekening Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht op basis van Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht
- De Verkoopprijs Ondererfpacht en de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht zullen, behoudens het volgende lid van dit artikel, zijn gebaseerd op de te realiseren Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V).
- De Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht wordt berekend volgens de volgende formule:
- $$\text{Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht} = K + (V - S - T1) \times Y\%.$$
- De Verkoopprijs Ondererfpacht wordt berekend volgens de volgende formule:
- $$\text{Verkoopprijs Ondererfpacht} = V - \text{Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht}.$$
- De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel.
4. Correctie berekening Verkoopprijs Ondererfpacht en Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht op basis van hertaxatie Marktwaaarde
- In het geval een hertaxatie heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 9.8 en de gehertaxeerde waarde hoger is dan de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V), komt, uitsluitend in de verhouding tussen Ondererfpachter en Ondererfverpachter, voor de berekening van de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht de gehertaxeerde Marktwaaarde van het Registergoed (T3) in de plaats van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V).
- De gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht wordt



berekend volgens de volgende formule: \_\_\_\_\_  
de gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht = \_\_\_\_\_  
 $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$ . \_\_\_\_\_

De gecorrigeerde Verkoop prijs Ondererfpacht wordt als gevolg daarvan berekend volgens de volgende formule: \_\_\_\_\_

de gecorrigeerde Verkoop prijs Ondererfpacht =  $V -$  de gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht. \_\_\_\_\_

De waarden in deze formules worden gedefinieerd in lid 5 van dit artikel. \_\_\_\_\_

5. Waarden in formules \_\_\_\_\_

In de formules in de leden 2, 3 en 4 van dit artikel worden de navolgende waarden uitgedrukt: \_\_\_\_\_

K: de Koperskorting volgens artikel 4.2 lid 1; \_\_\_\_\_

S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.7 lid 2; \_\_\_\_\_

T1: de Marktwaarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Ondererfpacht volgens artikel 4.1; \_\_\_\_\_

T2: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Ondererfpachter tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 (Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 9.7 lid 2; \_\_\_\_\_

T3: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1; \_\_\_\_\_

V: Verkoop prijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht, waarbij geldt dat kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en de levering niet in mindering worden gebracht, ongeacht of sprake is van een "kosten koper-transactie" of een "vrij op naam-transactie"; \_\_\_\_\_

Y: het percentage waarvoor de Ondererfverpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4. \_\_\_\_\_

**Procedure verkoop Ondererfpacht en Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht** \_\_\_\_\_  
**Artikel 9.7** \_\_\_\_\_

1. Kennisgeving voornemen tot verkoop Ondererfpacht \_\_\_\_\_

In het geval artikel 9.1 lid 4 van toepassing is en de Ondererfpachter voornemens is om de Ondererfpacht te verkopen, dient hij de Ondererfverpachter van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen en te verklaren bereid te zijn tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst. \_\_\_\_\_

Indien de Ondererfpachter bij aangetekende brief de Ondererfverpachter in kennis heeft gesteld van het voornemen om de Voorbereidingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van ontvangst van de mededeling van het voornemen de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief. \_\_\_\_\_

Indien de Ondererfpachter de Ondererfverpachter niet bij aangetekende brief in kennis heeft gesteld van het voornemen om de Voorbereidingsovereenkomst aan te gaan, geldt als datum van ontvangst van de mededeling van het voornemen de datum waarop de \_\_\_\_\_



Ondererfverpachter deze schriftelijke aanbieding heeft ontvangen en die hij als zodanig schriftelijk aan de Ondererfverpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van ontvangst.

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

2. Taxatierapport, berekening en toesturen indicatieve Verkoopprijs Ondererfpacht en indicatieve Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht

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

- mede namens de Ondererfverpachter de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3;
- aan de Ondererfverpachter toesturen het taxatierapport en de volgens artikel 9.6 lid 2 opgestelde berekening van de indicatieve Verkoopprijs Ondererfpacht, de indicatieve Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en het waarde-effect van de verbeteringen.

De genoemde termijn van acht weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat de Ondererfverpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende gegevens levert aan Ondererfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie.

3. Opstelling en ondertekening Voorbereidingsovereenkomst

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

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

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

4. Intrekking Ondererfverpachter van voornemen van Voorbereidingsovereenkomst

In het geval de Ondererfverpachter:

- na het schriftelijk aanbod tot omzetting schriftelijk te kennen heeft gegeven niet



- akkoord te gaan met het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst; \_\_\_\_\_
- na het schriftelijk aanbod tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst niet binnen de gemelde termijn van twee weken aan de Ondererfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord gaat met het aanbod, en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6 beschreven geschillenregeling; of \_\_\_\_\_
  - na ontvangst van de Voorbereidingsovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Ondererfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Ondererfverpachter heeft ondertekend, \_\_\_\_\_

wordt de Ondererfverpachter geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst te hebben ingetrokken. \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter: \_\_\_\_\_

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6 beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindendadviesregeling, overgaat tot aanwijzing van een Taxateur; of \_\_\_\_\_
- binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste) Voorbereidingsovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Ondererfverpachter danwel niet in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Ondererfverpachter heeft ondertekend, \_\_\_\_\_

wordt de Ondererfverpachter eveneens geacht zijn verklaring tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst te hebben ingetrokken. \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfverpachter het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst niet aanvaardt of geacht wordt zijn verklaring tot het aangaan van de Voorbereidingsovereenkomst te hebben ingetrokken, is de Ondererfverpachter verplicht om alle kosten die de Ondererfverpachter in verband met de voorgenomen Voorbereidingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. \_\_\_\_\_

5. Verlenging termijnen Ondererfverpachter \_\_\_\_\_  
De Ondererfverpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 van dit artikel voor hem bedoelde termijnen ieder eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij binnen de oorspronkelijk genoemde termijn de Ondererfverpachter daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld. \_\_\_\_\_
6. Ontbindende voorwaarde Voorbereidingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
De Voorbereidingsovereenkomst zal worden aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht uiterlijk twaalf maanden na de ondertekening van de Voorbereidingsovereenkomst -of een tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfverpachter in onderling overleg vast te stellen andere termijn- niet onvoorwaardelijk tot stand is gekomen en de daarop volgende levering van de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht (bestaande uit de levering van de Ondererfpacht en de levering van de Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht) niet heeft plaatsgevonden. \_\_\_\_\_
7. Onbevoegdheid Ondererfverpachter tot verkoop \_\_\_\_\_  
De Ondererfverpachter is niet bevoegd om over te gaan tot het in werking stellen van het \_\_\_\_\_



- verkoopproces van de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht en tot verkoop van de \_\_\_\_\_ Ondererfpacht zolang de Voorbereidingsovereenkomst niet door de Ondererfverpachter en \_\_\_\_\_ de Ondererfpachter is ondertekend. \_\_\_\_\_
8. Afzien verkoop na ondertekening Voorbereidingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
De Ondererfpachter is bevoegd om vóór het verstrijken van de in lid 6 van dit artikel \_\_\_\_\_ bedoelde termijn af te zien van de verkoop, waardoor de Voorbereidingsovereenkomst \_\_\_\_\_ wegens vervulling van de ontbindende voorwaarde eindigt. In dit geval is de \_\_\_\_\_ Ondererfpachter verplicht om alle kosten die de Ondererfverpachter in verband met de \_\_\_\_\_ Voorbereidingsovereenkomst in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen de \_\_\_\_\_ taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen. \_\_\_\_\_
9. Verlenging termijn Voorbereidingsovereenkomst \_\_\_\_\_  
Indien de in lid 6 van dit artikel bedoelde termijn dreigt te verstrijken kunnen de \_\_\_\_\_ Ondererfpachter en de Ondererfverpachter overeenkomen dat met instandhouding van de \_\_\_\_\_ Voorbereidingsovereenkomst de termijn van de ontbindende voorwaarde wordt verlengd met een periode van twaalf maanden of een tussen de Ondererfverpachter en de \_\_\_\_\_ Ondererfpachter in onderling overleg vast te stellen andere termijn. \_\_\_\_\_
10. Verstrekking en ondertekening Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht \_\_\_\_\_  
De Ondererfpachter is verplicht om zo spoedig mogelijk na het bereiken van \_\_\_\_\_ overeenstemming met de Koper een exemplaar van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht- of Appartementsrecht ter beoordeling en ondertekening aan de Ondererfverpachter toe te \_\_\_\_\_ sturen. \_\_\_\_\_  
Indien de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht voldoet aan het in \_\_\_\_\_ artikel 9.5 lid 3 bepaalde, is de Ondererfverpachter verplicht om binnen een week na \_\_\_\_\_ ontvangst van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht een door de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter getekende versie aan de Ondererfpachter te verstrekken. De \_\_\_\_\_ Ondererfpachter is vervolgens verplicht om zo spoedig mogelijk een door alle partijen \_\_\_\_\_ getekende versie van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht aan de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter te verstrekken. \_\_\_\_\_  
Indien de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht naar het oordeel van \_\_\_\_\_ de Ondererfverpachter niet voldoet aan het in artikel 9.5 lid 3 bepaalde, of indien er gelet op de inhoud van de gemaakte afspraken die de Ondererfverpachter betreffen een of meer \_\_\_\_\_ zwaarwegende redenen aanwezig zijn om niet tot ondertekening over te gaan, dient de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter dit binnen een week na ontvangst van de Verkoopovereenkomst \_\_\_\_\_ Hoofderfpacht of Appartementsrecht gemotiveerd aan de Ondererfpachter kenbaar te \_\_\_\_\_ maken. Ondererfverpachter en Ondererfpachter zullen zich inspannen om in gezamenlijk \_\_\_\_\_ overleg de gerezen bezwaren zo spoedig mogelijk op te lossen en indien nodig de \_\_\_\_\_ Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht aan te passen en tot \_\_\_\_\_ ondertekening over te gaan. \_\_\_\_\_  
Het in het voorgaande van dit artikellid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid dat de \_\_\_\_\_ Ondererfverpachter een hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 verlangt en dat de Verkoopprijs- Ondererfpacht en de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht op basis \_\_\_\_\_ van artikel 9.8 gecorrigeerd wordt vastgesteld zonder dat de in lid 11 van dit artikel \_\_\_\_\_ bedoelde levering wordt uitgesteld. \_\_\_\_\_
11. Levering Ondererfpacht en Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht \_\_\_\_\_



De levering van de Ondererfpacht door de Ondererfpachter en de levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht door de Ondererfverpachter aan de Koper vinden in dezelfde akte van levering plaats. De Koper dient de aan de Ondererfpachter verschuldigde Verkoop prijs Ondererfpacht en de aan de Ondererfverpachter verschuldigde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht 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 Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht).

### **Hertaxatie Registergoed**

#### **Artikel 9.8**

- Hertaxatie na sluiten Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht  
Indien de Verkoop prijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V) lager is dan de indicatieve Marktwaarde (T2) en voor deze afwijking naar het oordeel van de Ondererfverpachter geen redelijke verklaring kan worden gegeven, heeft Ondererfverpachter het recht te verlangen dat voor de bepaling van de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en de Verkoop prijs Ondererfpacht tot hertaxatie van het Registergoed wordt overgegaan. Ondererfverpachter dient binnen vier weken na ontvangst door Ondererfverpachter van de in artikel 9.7 lid 10 bedoelde Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht schriftelijk aan Ondererfpachter mede te delen gebruik te maken van zijn recht om de Marktwaarde van het Registergoed per de datum van ondertekening van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht (Waardepeildatum) door middel van een hertaxatie te doen vaststellen en aan de volgens artikel 3.5 aangewezen Taxateur opdracht te verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3. Bij deze hertaxatie wordt uitdrukkelijk niet het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed (S) opnieuw vastgesteld, maar wordt voor de berekening van de gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en de gecorrigeerde Verkoop prijs Ondererfpacht uitgegaan van het reeds vastgestelde waarde-effect als bedoeld in artikel 9.6 lid 5.
- Uitslag gehertaxeerde Marktwaarde en berekening gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en Verkoop prijs Ondererfpacht  
Indien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde taxatie blijkt dat de gehertaxeerde Marktwaarde (T3) hoger is dan de Verkoop prijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V) die is genoemd in de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht, zal de gehertaxeerde Marktwaarde uitsluitend in de verhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter gelden voor de berekening van de gecorrigeerde en daardoor definitieve Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en Verkoop prijs Ondererfpacht als bedoeld in artikel 9.6 lid 4 en is de Ondererfpachter verplicht om het positieve verschil tussen het in artikel 9.6 lid 4 bedoelde bedrag van de gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en het in artikel 9.6 lid 3 bedoelde bedrag van de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht via de kwaliteitsrekening van de notaris aan de Ondererfverpachter te voldoen. Indien vervolgens geen van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6, is de berekening van de definitieve Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en de definitieve Verkoop prijs Ondererfpacht bindend. Indien een van de partijen een beroep doet op de



geschillenregeling, wordt de berekening van de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en de Verkoopprijs Ondererfpacht (nogmaals) gecorrigeerd op basis van de uitkomst van de geschillenregeling.

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

3. Doorgang levering Hoofderfpacht of Appartementsrecht tijdens proces hertaxatie; verrekening en depot

Indien ten tijde van de in de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht genoemde datum van levering van de Hoofderfpacht of het Appartementsrecht (bestaande uit de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht) de Marktwaaarde op basis van hertaxatie als bedoeld in dit artikel nog niet is vastgesteld, zullen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter desondanks gehouden zijn tot nakoming van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht en zal voor de berekening van de Verkoopprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht en de Verkoopprijs Ondererfpacht in de akte van levering als bedoeld in artikel 9.7 lid 11 in de onderlinge verhouding tussen Ondererfpachter en Ondererfverpachter vooralsnog worden uitgegaan van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V) die in de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht is vermeld.

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

De Ondererfverpachter is, in het geval gebruik wordt gemaakt van de hertaxatie, bevoegd van de Ondererfpachter te verlangen dat een bedrag ter grootte van maximaal vijf procent (5%) van de Verkoopprijs Hoofderfpacht of Appartementsrecht (V) op de kwaliteitsrekening van de notaris, die met de levering van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht is belast, in depot wordt gehouden dan wel daarvoor een vervangende bankgarantie wordt gesteld.

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

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

#### **Artikel 10.1**

1. Niet-toepasselijkheid van toestemmingsvereiste

De vereiste toestemming van de Ondererfverpachter voor de Vervreemding van de Ondererfpacht 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 Ondererfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Ondererfpacht plaatsvindt.

2. Derdenwerking Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

Na verkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel ("executieverkoop") aan een ander dan de Ondererfverpachter blijven de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen geheel van



toepassing op de koper bij de executieverkoop ("de executiekoper") en op alle \_\_\_\_\_  
rechtsoptvolgers van de executiekoper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden-  
bepaalde. Deze bepaling is van toepassing ongeacht het aantal malen dat de Ondererfpacht-  
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) Ondererfpachter niet verplicht het Vergoedingsbedrag zoals bedoeld in \_\_\_\_\_  
Hoofdstuk 8 aan de Ondererfverpachter te voldoen. De verplichting tot betaling van het \_\_\_\_\_  
Vergoedingsbedrag aan de Ondererfverpachter gaat alsdan over op de executiekoper. Het \_\_\_\_\_  
Vergoedingsbedrag is door de executiekoper verschuldigd wanneer hij op grond van \_\_\_\_\_  
Hoofdstuk 7 of Hoofdstuk 8 daartoe verplicht is. Het Vergoedingsbedrag zal worden bepaald-  
overeenkomstig de regeling van het betreffende Hoofdstuk 8 en met inachtneming van het \_\_\_\_\_  
hierna in dit artikel bepaalde. Bij de bepaling van de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal-  
uitdrukkelijk worden uitgegaan van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Ondererfpacht, \_\_\_\_\_  
de Koperskorting (K) en de deling in de waardeontwikkeling (X) en (Y) alsmede de \_\_\_\_\_  
Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Ondererfpacht (T1). Dit \_\_\_\_\_  
betekent dat er bij de bepaling van het Vergoedingsbedrag van wordt uitgegaan alsof de \_\_\_\_\_  
oorspronkelijke Ondererfpachter verplicht is tot betaling van het Vergoedingsbedrag. Er \_\_\_\_\_  
wordt derhalve geen rekening gehouden met de door de executiekoper betaalde koopprijs en  
met de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van zijn verkrijging van de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht. \_\_\_\_\_

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

4. Bepaling Terugkooprijs, Verkooprijs Ondererfpacht en Verkooprijs Bloot Hoofderfpacht of-  
Bloot Appartementsrecht \_\_\_\_\_

In het geval de executiekoper overgaat tot Vervreemding van de Ondererfpacht dient het \_\_\_\_\_  
bepaalde in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 9 te worden nageleefd. Bij de bepaling van de hoogte-  
van de Terugkooprijs danwel de Verkooprijs Ondererfpacht en de Verkooprijs Bloot \_\_\_\_\_  
Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht dient uitdrukkelijk uit te worden gegaan van de \_\_\_\_\_  
(oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Ondererfpacht, de Koperskorting (K) en deling in de \_\_\_\_\_  
waardeontwikkeling (Y) alsmede de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de \_\_\_\_\_  
Uitgifte van de Ondererfpacht (T1). \_\_\_\_\_

Dit betekent dat er bij de bepaling van de Terugkooprijs danwel de Verkooprijs \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht en de Verkooprijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht van wordt  
uitgegaan alsof de oorspronkelijke Ondererfpachter overgaat tot Vervreemding van de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de door de executiekoper \_\_\_\_\_  
betaalde koopprijs en met de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van zijn \_\_\_\_\_  
verkrijging van de Ondererfpacht. \_\_\_\_\_

5. Correctie in verband met eis vijftig procent waardeontwikkeling \_\_\_\_\_

In aanvulling op het in lid 3 en lid 4 van dit artikel bepaalde staat de Ondererfverpachter er-  
voor in dat de executiekoper een belang heeft bij de waardeontwikkeling van het \_\_\_\_\_  
Registergoed van ten minste vijftig procent (50%), mits de executiekoper een natuurlijk \_\_\_\_\_  
persoon is en deze executiekoper voldoet aan het bepaalde in artikel 6.1 lid 2. In het geval \_\_\_\_\_  
niet aan de in de vorige zin bedoelde eis van vijftig procent (50%) wordt voldaan zal het \_\_\_\_\_



Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs danwel de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht worden gecorrigeerd. Uitsluitend om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan de eis dat de executiekoper een belang heeft van ten minste vijftig procent (50%) bij de waardeontwikkeling en om te bepalen welke correctie van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs danwel de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht eventueel dient plaats te vinden, wordt een correctieberekening gemaakt waarin het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs danwel de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 8.1, artikel 9.4 of artikel 9.6, maar waarin als T1 wordt gebruikt de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de executie en als K het verschil tussen de laatst bedoelde Marktwaarde van het Registergoed (T1) en de door de executiekoper betaalde koop prijs. Deze correctieberekening zal worden uitgevoerd ter gelegenheid van de bepaling van het door de executiekoper aan de Ondererfverpachter verschuldigde Vergoedingsbedrag als bedoeld in lid 3 van dit artikel of ter gelegenheid van de bepaling van de Terugkoop prijs danwel de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht als bedoeld in lid 4 van dit artikel. Teneinde in de toekomst bij de vaststelling van het Vergoedingsbedrag, de Terugkoop prijs danwel de Verkoop prijs Ondererfpacht en de Verkoop prijs Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht te kunnen bepalen of wordt voldaan aan het hiervoor bedoelde minimale belang bij de waardeontwikkeling en of de hiervoor bedoelde correctie moet worden toegepast, is de executiekoper verplicht om aan een Taxateur de opdracht te verstrekken om de Marktwaarde van het Registergoed met als Waardepeildatum de datum van de executieverkoop vast te stellen, waarbij het bepaalde in Hoofdstuk 3 in acht moet worden genomen. De executiekoper is verder verplicht om het daarop betrekking hebbende taxatierapport binnen drie maanden nadat de executieverkoop heeft plaatsgevonden bij aangetekende brief aan de Ondererfverpachter ter beschikking te stellen. De kosten van taxatie komen voor rekening van de executiekoper. De geschillenregeling van artikel 3.6 is van overeenkomstige toepassing. In het geval de executiekoper geen taxatieopdracht heeft gegeven en binnen genoemde termijn van drie maanden het taxatierapport niet aan de Ondererfverpachter ter beschikking heeft gesteld, kan de executiekoper geen rechten meer ontlenen aan de in dit lid geregelde correctieregeling.

6. Uitbreiding begrip executiekoper

In het geval de Ondererfpacht onder algemene titel overgaat op de rechtsopvolger van de executiekoper of de Ondererfpacht wordt verkregen door de (Mede-)ondererfpachter of de Partner van de executiekoper op grond van artikel 7.2 lid 3 wordt voor de toepassing van het in lid 3, lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde deze rechtsopvolger aangemerkt als de executiekoper.

7. Hoogte hypothecaire inschrijving en boetebedragen

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



## **HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ONDERERFPACHT- EN KOOPSTARTBEPALINGEN— Niet-nakoming door Ondererfverpachter van overeenkomsten**

### **Artikel 11.1**

1. Niet-nakoming door Ondererfverpachter van Omzettingsovereenkomst, Terugkoopovereenkomst, Voorbereidingsovereenkomst of Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht

In het geval de Ondererfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van Hoofdstuk 8 respectievelijk Hoofdstuk 9, waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht aan de Ondererfverpachter of aan de Koper of de levering van de Ondererfpacht aan Ondererfverpachter, te weten:

- het tijdig toesturen van het taxatierapport tezamen met het schriftelijk aanbod tot omzetting als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, met het schriftelijk aanbod tot terugkoop als bedoeld in artikel 9.3 lid 2 of met de berekening als bedoeld in artikel 9.7 lid 2; en/of
- het tijdig toesturen van de Omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 3, van de Terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 9.3 lid 3, of van de Voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 3 of de ondertekening daarvan door de Ondererfverpachter; en/of
- het tijdig ondertekenen van de Verkoopovereenkomst Hoofderfpacht of Appartementsrecht gevolgd door het tijdig toesturen van de ondertekende overeenkomst aan de Ondererfverpachter als bedoeld in artikel 9.7 lid 10; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht aan de Ondererfverpachter als bedoeld in artikel 8.2 lid 7 met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 lid 8; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Ondererfpacht aan de Ondererfverpachter en de betaling van de Terugkoop prijs als bedoeld in artikel 9.3 lid 6 met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.3 leden 7 en 8; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van levering van de Ondererfpacht en de Bloot Hoofderfpacht of Bloot Appartementsrecht aan de Koper als bedoeld in artikel 9.7 lid 11,

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

2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming

De Ondererfverpachter 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 Ondererfverpachter blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Ondererfverpachter bij aangetekende brief de Ondererfverpachter 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 Ondererfverpachter toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Ondererfverpachter.

De Ondererfverpachter kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Ondererfverpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 3.1 lid 5, Hoofdstuk 8 of Hoofdstuk 9. In dat geval komt de Ondererfverpachter pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Ondererfverpachter is



- geëindigd en de Ondererfverpachter opnieuw door de Ondererfverpachter in gebreke is gesteld—  
conform het in de eerste zin van dit lid bepaalde. \_\_\_\_\_
3. Gevolg verzuim Ondererfverpachter \_\_\_\_\_  
Indien de Ondererfverpachter 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 Ondererfverpachter tot vergoeding van overige schade,—  
rente en kosten aan de Ondererfverpachter. \_\_\_\_\_
- a. De vervulling van de ontbindende voorwaarde bestaat hierin dat onderdelen van de—  
Ondererfpacht- 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 Ondererfverpachter en de—  
Ondererfverpachter van toepassing zullen zijn. \_\_\_\_\_
- b. De vervulling van de opschortende voorwaarde bestaat hierin dat: \_\_\_\_\_
- in geval sprake is van een Ondererfpacht als bedoeld in artikel 1.2 of artikel 1.4: de—  
Ondererfverpachter door de Ondererfverpachter verplicht kan worden de Bloot—  
Hoofderfpacht zonder tegenprestatie en vrij van hypotheek en/of beslag te leveren—  
aan de Ondererfverpachter; \_\_\_\_\_
  - in geval sprake is van een Ondererfpacht als bedoeld in artikel 1.3: de—  
Ondererfverpachter door de Ondererfverpachter verplicht kan worden het Bloot—  
Appartementsrecht zonder tegenprestatie en vrij van hypotheek en/of beslag te—  
leveren aan de Ondererfverpachter. \_\_\_\_\_
4. Vervallen onderdelen Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen \_\_\_\_\_  
Ten gevolge van het bepaalde in het vorige lid onder a van dit artikel komen alsdan de—  
volgende onderdelen van de Ondererfpacht- 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 Ondererfpacht eindigt, anders dan ten gevolge van het bepaalde in—  
artikel 11.2 lid 2, is de Ondererfverpachter verplicht aan de Ondererfverpachter een bedrag—  
te vergoeden dat gelijk is aan de Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van het—  
einde van de Ondererfpacht vast te stellen met in achtneming van Hoofdstuk 3. \_\_\_\_\_
  - Hoofdstuk 4, met uitzondering van artikel 4.3; \_\_\_\_\_
  - Hoofdstuk 5, Hoofdstuk 7 tot en met 10. \_\_\_\_\_
- In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen alle—  
Ondererfpacht- 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 Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen heeft verleend. \_\_\_\_\_
5. Gevolgen vervallen Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen \_\_\_\_\_  
Het in het vorige lid bepaalde heeft onder meer tot gevolg dat het bedrag van de—  
Koperskorting geheel zal toekomen aan de Ondererfverpachter, het (positieve of negatieve)—  
belang in de waardeontwikkeling van het Registergoed geheel zal berusten bij de—  
Ondererfverpachter en geen toestemming voor de Vervreemding van de Ondererfpacht meer is—



benodigd. \_\_\_\_\_

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

### **Artikel 11.2** \_\_\_\_\_

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen \_\_\_\_\_  
De Ondererfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Ondererfpachter de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn medewerking te \_\_\_\_\_  
verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de vervulling van de in artikel 11.1-  
lid 3 onder a bedoelde ontbindende voorwaarde en de inwerkingtreding van de in artikel \_\_\_\_\_  
11.1 lid 4 beschreven rechtsgevolgen worden geconstateerd. De kosten van deze akte \_\_\_\_\_  
komen voor rekening van de Ondererfverpachter. \_\_\_\_\_

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

2. Medewerking levering van de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht \_\_\_\_\_  
De Ondererfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Ondererfpachter de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn op grond van artikel \_\_\_\_\_  
11.1 lid 3 onder b vereiste medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële \_\_\_\_\_  
akte, waarin de Bloot Hoofderfpacht (in de situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot-  
Appartementsrecht (in de situatie van artikel 1.3) om niet (derhalve zonder tegenprestatie) \_\_\_\_\_  
wordt geleverd aan de Ondererfpachter. Als gevolg van de verkrijging van de Bloot \_\_\_\_\_  
Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht gaat de Ondererfpacht door vermenging \_\_\_\_\_  
teniet en wordt de Ondererfpachter volledig gerechtigd tot de Hoofderfpacht of het \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht. \_\_\_\_\_

De Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht wordt door de Ondererfverpachter \_\_\_\_\_  
geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b.5 is van \_\_\_\_\_  
toepassing. \_\_\_\_\_

Ter keuze van de Ondererfpachter 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 Ondererfverpachter. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt \_\_\_\_\_  
voor rekening van de Ondererfpachter. \_\_\_\_\_

Indien de Ondererfverpachter niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking  
verleent, verbeurt de Ondererfverpachter 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. Ondererfpachtbepalingen en derdenwerking \_\_\_\_\_  
De Ondererfverpachter en de Ondererfpachter beogen door middel van de Uitgifte van de \_\_\_\_\_  
Ondererfpacht uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien \_\_\_\_\_  
van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_  
KoopStartbepalingen, zodat de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de \_\_\_\_\_  
Ondererfverpachter en de Ondererfpachter gebonden zullen zijn aan de Ondererfpacht- en \_\_\_\_\_  
KoopStartbepalingen. In verband met deze beoogde derdenwerking zijn gedurende het \_\_\_\_\_  
bestaan van de Ondererfpacht 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 Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen een—  
duldend of niet-doende 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—  
ondererfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare—  
registers, deze verplichting zal overgaan op degenen die de Ondererfpacht onder bijzondere—  
titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht—  
tot gebruik van het Registergoed en/of de Ondererfpacht verkrijgen. \_\_\_\_\_

**Verplichting Ondererfpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding**—  
**Artikel 12.2** \_\_\_\_\_

1. Verplichting van de Ondererfpachter tot contractsoverdracht \_\_\_\_\_

Ter versterking van de derdenwerking van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen en—  
onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Ondererfpachter—  
verplicht om bij Vervreemding van de Ondererfpacht aan (een) ander(en) dan de—  
Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en—  
verplichtingen) voortvloeiende uit de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen in de akte—  
waarbij de Ondererfpacht 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 Ondererfverpachter verleent bij—  
voorbaat zijn medewerking aan de contractsoverdracht onder de opschortende voorwaarde—  
van de verlening van de toestemming aan de Vervreemding van de Ondererfpacht als—  
bedoeld in artikel 7.2. De Ondererfverpachter 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 Ondererfverpachter \_\_\_\_\_

Ter versterking van de derdenwerking van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen en—  
onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Ondererfpachter—  
jegens de Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze—  
van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Ondererfpachter dat de—  
betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende Vervreemding—  
van de Ondererfpacht aan (een) ander(en) dan de Ondererfverpachter of zijn—  
rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de—  
Ondererfpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald. \_\_\_\_\_  
De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de—  
Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen. \_\_\_\_\_

3. Boetebeding \_\_\_\_\_

In het geval de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel—  
bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) een—  
door de Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de—  
rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Ondererfverpachter 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 Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

**Verplichting Ondererfverpachter tot contractoverdracht, kettingbeding en boetebeding**

**Artikel 12.3**

- Verplichting van de Ondererfverpachter tot contractoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen is de Ondererfverpachter verplicht om bij vervreemding van de Bloot Hoofderfpacht (in de situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (in de situatie van artikel 1.3) aan (een) ander(en) dan de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen in de akte waarbij de Bloot Hoofderfpacht of het Bloot Appartementsrecht wordt vervreemd over te dragen aan zijn 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 Ondererfpachter 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 Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s).
- Kettingbeding ten behoeve van de Ondererfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, is de Ondererfverpachter jegens de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Ondererfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de Bloot Hoofderfpacht (in de situatie van artikel 1.2 of artikel 1.4) of het Bloot Appartementsrecht (in de situatie van artikel 1.3) aan (een) ander(en) dan de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Ondererfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.
- Boetebeding

In het geval de Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Ondererfpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voorafmatiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Ondererfpachter 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 Ondererfverpachter of zijn rechtsopvolger(s).

**Doel en strekking**

**Artikel 12.4**

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Ondererfverpachter en de Ondererfpachter 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 Ondererfpachter bij aangetekende brief door de Ondererfverpachter in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de Ondererfverpachter na te komen, is de Ondererfpachter in verzuim en zal hij aan de Ondererfverpachter een door de Ondererfverpachter 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 Marktwaarde 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 Ondererfpachter.

**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 Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van Ondererfpacht zullen, voor zover niet anders is bepaald, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde Nederlandse rechter. Deze Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van de Ondererfpacht 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 hem opgegeven en toegelicht, hij heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris

om twaalf uur dertig minuten.<sup>1</sup>

(Volgt ondertekening)

<sup>1</sup>) Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 70.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop at the top, followed by several horizontal and vertical strokes, and ending with a long, horizontal underline.

