



AKTE TOT VASTSTELLING VAN ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ERFPACHTRECHT

(Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1)

Op negentien oktober tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Paul Albert Elisabeth —
Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: —
de heer Olav Hendrikus Koenders, geboren te Hilversum op dertien november —
negentienhonderd drieënzestig, wonende te 1251 LZ Laren, Zomertuin 5, van —
Nederlandse nationaliteit, houder van een rijbewijs met nummer 4885099211, —
afgegeven te Laren op dertig oktober tweeduizend veertien, gehuwd, te dezen —
handelend als enig bestuurder van: —
Pegasus Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, —
statutair gevestigd te Laren en met adres: 1251 LZ Laren, Zomertuin 5, ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 31041868, —
welke entiteit handelt als enig bestuurder van: —
DNGB B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair —
gevestigd te Laren en met adres: 1316 BX Almere, Randstad 22 12, ingeschreven in —
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50520881, —
hierna: **DNGB**. —

HOOFDSTUK 1. INLEIDING



- (A) DNGB heeft de Duokoop-regeling ontwikkeld. De Duokoop-regeling houdt in dat er bij de eigendom van een registergoed een splitsing plaats vindt tussen "bloot eigendom" van een registergoed en het "recht van erfpacht" ten aanzien van dat registergoed, teneinde koopwoningen voor meer potentiële kopers bereikbaar te maken. De Duokoop-regeling gaat uit van de situatie waarin degene die een woning heeft gekocht, voor zijn aankoop gebruik wil maken van de Duokoop-regeling. Deze regeling wordt uitgevoerd doordat de Erfverpachter (zoals hierna gedefinieerd) door middel van contractsovername in de plaats treedt van de koper en aldus zelf de contractuele wederpartij wordt van degene die het registergoed aan de (oorspronkelijke) koper verkocht. Ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom door de verkoper aan de Erfverpachter, wordt een recht van erfpacht gevestigd ten behoeve van de oorspronkelijke koper.
- (B) De Duokoop-regeling is bedoeld om gebruikt te worden bij die registergoederen welke de erfpachter, bij gebruikmaking van de Duokoop-regeling, samen met de personen die tot zijn huishouden behoren als hoofdverblijf ter beschikking staan.
- (C) Aangezien de Duokoop-regeling het eigen woningbezit beoogt te stimuleren, geeft de Duokoop-regeling de erfpachter de bevoegdheid om te allen tijde de bloot eigendom te verwerven van het registergoed waarvan de erfpachter het erfpachtrecht heeft, om zodoende de volle eigendom van het registergoed te verkrijgen. Derhalve is dit kooprecht een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de erfpachtvoorwaarden dat bij iedere overgang van het Erfpachtrecht ook door de opvolgende erfpachter uitgeoefend kan worden.
- (D) Bij deze akte worden de algemene voorwaarden vastgesteld, welke van toepassing zullen worden verklaard bij de vestiging van een recht van erfpacht onder toepassing van de Duokoop-regeling.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT -

Op het recht van erfpacht dat krachtens de Duokoop-regeling wordt gevestigd zijn de volgende algemene voorwaarden van toepassing:

Artikel 1. Begripsbepalingen

- 1.1 In deze akte wordt verstaan onder:
- Akte:** de akte die strekt tot contractsovername op grond waarvan de Erfverpachter het Registergoed koopt en verkrijgt en ter gelegenheid waarvan het Erfpachtrecht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter wordt gevestigd. Van deze akte wordt een afschrift of uittreksel ingeschreven in de openbare registers;
- Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1:** de in deze akte vastgestelde algemene voorwaarden die van toepassing zullen zijn op het Erfpachtrecht;
- Bijzondere Erfpachtvoorwaarden:** de voorwaarden die in de Akte in aanvulling op en/of afwijking van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 op het Erfpachtrecht van toepassing worden verklaard;
- Canon:** de geldsom die Erfpachter in euro's per jaar moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht, welk bedrag wordt berekend zoals beschreven in Artikel 6.1 en wordt aangepast op grond van het bepaalde in Artikelen 6.4 en 6.7;
- CPI:** de Consumentenprijsindex, zijnde de Nederlandse CPI referentie index alle huishoudens, zoals deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de



Statistiek, welke in Artikel 6.6 nader wordt omschreven; _____

Deskundigen: de in overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.4 benoemde _____ deskundigen; _____

Deskundige: ieder van de Deskundigen; _____

Erfpachter: de gerechtigde(n) tot het Erfpachtrecht; _____

Erfverpachter: DNGB, een Verbonden Vennootschap, of een ander (natuurlijk of rechts)persoon die het Erfpachtrecht vestigt en waarbij de Algemene _____ Erfpachtvoorwaarden 2017-1 van toepassing worden verklaard op het _____ Erfpachtrecht; _____

Erfpachtrecht: het recht van erfpacht dat wordt gevestigd op het Registergoed _____ door inschrijving van de Akte in de openbare registers; _____

Grond: het Registergoed belast met het Erfpachtrecht; _____

Grondquote: de Grondwaarde die wordt uitgedrukt in een percentage van de _____ marktwaarde van het Registergoed per de datum van vestiging van het _____ Erfpachtrecht, welk percentage wordt gehanteerd voor de berekening van de _____ Koopprijs Kooprecht en gedurende de looptijd van het Erfpachtrecht niet wordt _____ gewijzigd; _____

Grondwaarde: de bij de vestiging van het Erfpachtrecht aan de Grond toe te _____ kennen waarde, in euro's uitgedrukt, die wordt berekend zoals bedoeld in Artikel - 4.3 en wordt gebruikt als basis voor de berekening van de Canon. Rust het _____ Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met _____ het begrip "Grondwaarde" uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de _____ gemeenschap vertegenwoordigt; _____

Ingangsdatum: de datum waarop het Erfpachtrecht blijkens de Akte is ingegaan of geacht wordt te zijn ingegaan; _____

Kooprecht Grond: het met het Erfpachtrecht in het kader van de Duokoop- _____ regeling onlosmakelijk verbonden recht tot koop van de Grond door de _____ Erfpachter, waarvoor de Koopprijs Kooprecht wordt betaald en waarbij de _____ procedure zoals uitgewerkt in Artikel 9 in acht moet worden genomen; _____

Koopprijs Kooprecht: de koopprijs die de Erfpachter betaalt voor het verkrijgen van de Grond indien het Kooprecht Grond door de Erfpachter wordt uitgeoefend, welke koopprijs wordt berekend op grond van het bepaalde in Artikel 10; _____

Opstal: de opstallen, omvattende alle gebouwen, werken en beplantingen, welke behoren tot het Registergoed, zoals nader aan te duiden bij de Akte; _____

Opzegvergoeding: de in Artikel 20 bedoelde vergoeding die Erfverpachter aan _____ Erfpachter verschuldigd is bij opzegging van het Erfpachtrecht; _____

Partij: de Erfverpachter of de Erfpachter; _____

Partijen: de Erfverpachter en de Erfpachter; _____

Duokoop-regeling: de hiervoor in Hoofdstuk 1 beschreven Duokoop-regeling; _____

Registergoed: de onroerende zaak waarop het Erfpachtrecht zal worden _____ gevestigd, in de Akte specifiek aan te duiden, danwel wanneer het Erfpachtrecht - wordt gevestigd op een appartementsrecht: het privégedeelte van het _____ appartementsrecht waarop het Erfpachtrecht zal worden gevestigd, in de Akte _____ specifiek aan te duiden; _____

Verbonden Vennootschap: een groepsmaatschappij van DNGB, als bedoeld in _____



artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek. _____

- 1.2 Waar in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 wordt verwezen naar een – artikel, wordt daarbij verwezen naar een artikel in deze Algemene _____ Erfpachtvoorwaarden 2017-1 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. _____

Artikel 2. Toepassingsbereik van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 _____

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 zijn van toepassing bij overeenkomsten – tot vestiging van een Erfpachtrecht, waarbij een Registergoed in erfpacht wordt _____ uitgegeven door de Erfverpachter, zulks met inachtneming van deze Algemene _____ Erfpachtvoorwaarden 2017-1 en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden die met de _____ Erfpachter bij de betreffende vestiging zullen worden overeengekomen. _____

Artikel 3. Duur van het Erfpachtrecht _____

De vestiging van het Erfpachtrecht geschiedt voor onbepaalde tijd, behoudens _____ eventuele opzegging op de hierna in Artikel 19.3 vermelde gronden. _____

Artikel 4. Eenmalige vergoeding Erfpachtrecht en berekening Grondwaarde _____

- 4.1 De Erfpachter is per de datum van de vestiging van het Erfpachtrecht een _____ eenmalige vergoeding verschuldigd aan de Erfverpachter. Deze eenmalige _____ vergoeding betreft de marktwaarde van het Registergoed minus de _____ Grondwaarde. _____
- 4.2 De marktwaarde van het Registergoed per de datum van de vestiging van het _____ Erfpachtrecht betreft de koopprijs die de Erfverpachter verschuldigd is in verband met de verkrijging van de (volle) eigendom van het Registergoed en ter _____ gelegenheid van welke verkrijging het Erfpachtrecht vervolgens wordt gevestigd – ten behoeve van de Erfpachter. _____
- 4.3 De Grondwaarde wordt voorafgaand aan de vestiging van het Erfpachtrecht door een door de Erfverpachter te benoemen onafhankelijk taxateur berekend. _____
- 4.4 Indien artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is – op de verkrijging van het Erfpachtrecht door Erfpachter, komt de _____ overdrachtsbelasting voor rekening van de Erfpachter en zal Erfpachter op de _____ datum van vestiging van het Erfpachtrecht het verschil betalen tussen het bedrag van de overdrachtsbelasting dat Erfpachter verschuldigd zou zijn geweest indien de vermindering uit hoofde van genoemd artikel 13 niet had gegolden en het _____ feitelijk verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting. _____

Artikel 5. Inhoud van de akte inhoudende vestiging van het recht van erfpacht en de kosten van vestiging _____

- 5.1 In de Akte wordt ten aanzien van het Erfpachtrecht in ieder geval beschreven: _____
- (a) de Ingangsdatum; _____
 - (b) de bestemming en het toegestane gebruik van de Grond; _____
 - (c) de Canon (op jaarbasis) en het canonpercentage; _____
 - (d) de Grondwaarde; _____
 - (e) de Grondquote; _____
 - (f) de maandelijks termijnen en de vervaldatum van de Canon; _____
 - (g) de verpanding aan de Erfverpachter van alle rechten van de Erfpachter _____ jegens derden – waaronder begrepen rechten jegens verzekeraars terzake van alle door deze uit te keren verzekeringspenningen en andere _____ uitkeringen terzake van verzekering– in verband met het geheel of _____ gedeeltelijk teniet gaan van de Opstal; _____



- (h) de onherroepelijke volmacht tot levering van de Grond aan de Erfpachter, – als bedoeld in Artikel 9.11 indien de Erfpachter van het Kooprecht Grond – gebruik maakt; _____
- (i) dat onderhavige Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 op het _____ Erfpachtrecht van toepassing zijn; _____
- 5.2 De kosten met betrekking tot het opmaken van de Akte, komen voor rekening _____ van de Erfpachter. Onder deze kosten zijn uitdrukkelijk begrepen de _____ notariskosten, de kadastrale rechten, de overdrachtsbelasting wegens de _____ verkrijging van het Registergoed en de vestiging van het Erfpachtrecht, en _____ andere verschuldigde belastingen. _____

Artikel 6. De Canon en jaarlijkse aanpassing van de Canon _____

- 6.1 De Canon die wegens het Erfpachtrecht is verschuldigd, is gelijk aan de _____ Grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. _____
- 6.2 De hoogte van de Canon en het canonpercentage wordt bij de vestiging van het – Erfpachtrecht door Erfverpachter vastgesteld. _____
- 6.3 De Canon wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen _____ prijsniveau als omschreven in Artikel 6.4, met een minimum van nul procent _____ (0%). _____
- 6.4 De Canon wordt jaarlijks per één januari aangepast aan de ontwikkeling van het – algemene prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers en met inachtneming van – het in de laatste zin van dit artikellid bepaalde. _____
Deze aanpassing zal worden berekend volgens de volgende formule: _____
 $Canon \times (CPI \ j / CPI \ j-1)$. _____
In deze formule wordt verstaan onder: _____
Canon: de Canon zoals die geldt ten tijde van het moment van de jaarlijkse _____ aanpassing; _____
CPI j: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het – jaar waarin de Canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar; _____
CPI j-1: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de Canon moet worden bepaald voor het – volgende kalenderjaar. _____
Bij toepassing van de formule wordt het resultaat met drie decimalen _____ weergegeven. _____
- 6.5 De hoogte van de Canon voor het volgende kalenderjaar en de wijze waarop _____ deze is berekend zal worden medegedeeld aan de Erfpachter zodra de _____ jaarmutatatie CPI van de maand september, voorafgaande aan het kalenderjaar – waarvoor deze zal gelden, is gepubliceerd. Indien in de maand december _____ voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de aanpassing van de Canon moet worden vastgesteld slechts voorlopige cijfers van de maand september _____ beschikbaar zijn, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Erfverpachter, zal de – voor de berekening in de in Artikel 6.4 gegeven formule gebruik worden gemaakt van jaarmutatatie CPI van de daaraan voorafgaande maand augustus en _____ jaarmutatatie CPI van de maand augustus in het daaraan voorafgaande jaar. _____ Indien er bij de vaststelling van de jaarmutatatie CPI kennelijk een fout in de _____ berekenwijze daarvan is gemaakt, zulks ter uitsluitende beoordeling van _____ Erfverpachter, is het de uitsluitende bevoegdheid van Erfverpachter om van de –



- gepubliceerde jaarmutatatie CPI af te wijken. Erfverpachter zal hiervan dan _____ gemotiveerd mededeling doen aan Erfpachter bij de aankondiging van de nieuwe Canon voor het opvolgende jaar, alsmede van de berekenmethode welke door _____ Erfverpachter is gebruikt voor de vaststelling van de aangepaste CPI. _____
- 6.6 Als basis voor de berekening van de aanpassing aan de ontwikkeling van het _____ algemene prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers (de Nederlandse CPI _____ referentie index) gelden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) _____ gepubliceerde onaangepaste Nederlandse CPI-cijfers (2015=100). _____ Telkens zodra de hiervoor bedoelde CPI op een meer recente tijdbasis _____ gepubliceerd worden, zullen de CPI op deze meer recente tijdbasis hiervoor in _____ de plaats treden en gehanteerd worden. _____
- 6.7 Indien: _____
- (a) voor de berekening van de CPI een materiële wijziging in de daarvoor _____ gegeven formule wordt doorgevoerd, waardoor deze wezenlijk afwijkt van _____ de index zoals deze voor die tijd werd berekend, anders dan publicatie van _____ de CPI op een recentere tijdbasis of algemeen aanvaarde wijziging in de _____ samenstellende prijzen; of _____
- (b) zich een omstandigheid voordoet welke het onmogelijk maakt om de CPI, _____ of de vervangende index, vast te stellen; of _____
- (c) de CPI niet meer wordt vastgesteld en gepubliceerd, en in ieder ander _____ geval waarin de samenstelling van de CPI wordt gestaakt; _____ zal Erfverpachter een algemeen geaccepteerde vervangende index gebruiken, _____ welke wordt samengesteld door een autoriteit die is aangewezen en mitsdien _____ bevoegd is een dergelijke index samen te stellen, welke vervangende index naar _____ haar berekenwijze zoveel mogelijk dient overeen te komen met de CPI, zulks ter _____ uitsluitende beoordeling van Erfverpachter. _____
- 6.8 Voor de betaling van de Canon wordt het jaarbedrag in twaalf gelijke termijnen _____ verdeeld en in twaalf (12) maandelijkse termijnen voldaan. De maandelijkse _____ termijnen worden bij vooruitbetaling voldaan op de eerste van elke maand op de _____ wijze zoals in Artikel 8.2 vermeld, met uitzondering van de eerste termijn die _____ wordt voldaan op de wijze zoals in Artikel 6.9 vermeld. Bij de berekening van de _____ Canon wordt het jaar op driehonderdzesentwintig (360) dagen gesteld en een maand _____ op dertig (30) dagen. _____
- 6.9 Bij de vestiging van het Erfpachtrecht wordt de Canon voor de eerste lopende _____ maand geïncasseerd via de notaris die belast is met het opmaken van de Akte. _____
- 6.10 Afkoop van betaling of vooruitbetaling van de Canon voor bepaalde of _____ onbepaalde tijd is niet mogelijk. _____

Artikel 7. Geen herziening van de Canon in geval van wijziging van het gebruik of _____ verbouwing _____

Een wijziging van het gebruik zal niet kunnen leiden tot aanpassing van de Canon. Een _____ verbouwing van de Opstal zal evenmin kunnen leiden tot aanpassing van de Canon. _____

Artikel 8. Betaling van de Canon/Automatische incasso/Verzuim _____

- 8.1 Alle betalingen door de Erfpachter aan de Erfverpachter in verband met het _____ Erfpachtrecht zullen moeten geschieden op een door de Erfverpachter aan te _____ geven bankrekening. _____
- 8.2 Alle betalingen van termijnen van de Canon en de eventueel daarover _____



verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een _____ incassovolmacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter. Het is de Erfpachter — niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken. De Erfpachter dient er voor — zorg te dragen dat op de vervaldagen van de termijnen van de Canon en de — eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting op de rekening waarop de — incassovolmacht is gegeven een toereikend saldo danwel een toereikende — kredietruimte aanwezig is, zodat betaling van de betreffende termijn van de — Canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting ongestoord zal — kunnen plaats vinden. Indien de Erfpachter de incassovolmacht intrekt, danwel — de bankrekening waarop de incassovolmacht is gegeven wordt opgeheven en — niet tegelijkertijd door de Erfpachter aan de Erfverpachter een andere _____ bankrekening wordt opgegeven waarop de incassovolmacht van kracht is, is de — Erfverpachter bevoegd wegens de inning van termijnen van de Canon bij de — Erfpachter administratiekosten in rekening te brengen. _____

- 8.3 Indien over de Canon omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in de Canon — begrepen en wordt de Canon verhoogd met deze omzetbelasting. _____
- 8.4 De Erfpachter is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling — ingevolge deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 gestelde termijn of — betalingsdatum, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of — soortgelijke daad van rechtsvervolging nodig is. _____
- 8.5 Indien de Erfpachter in verzuim is, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter — hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf — de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand. _____
- 8.6 Erfpachter kan geen opschorting van betaling, vermindering, kwijtschelding of — teruggave van de Canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard — ook of wegens het teniet gaan van het Registergoed. _____
- 8.7 De betaling van een geldbedrag door de Erfpachter aan de Erfverpachter zal in — de volgende volgorde worden toegerekend, alles indien en voor zover van — toepassing: _____
- (a) verschuldigde boete als bedoeld in artikel 24; _____
 - (b) verschuldigde rente als bedoeld in artikel 8.5; _____
 - (c) verschuldigde kosten; _____
 - (d) achterstallige termijnen van de Canon, met dien verstande dat bij een — gedeeltelijke betaling van achterstallige termijnen een betaling wordt — toegerekend in volgorde van de als eerste vervallen termijn naar de — daarna vervallen termijn(en); _____
 - (e) de laatst vervallen termijn van de Canon. _____

Artikel 9. Kooprecht Grond voor de Erfpachter _____

- 9.1 De Erfpachter is bevoegd de Grond behorende bij het Registergoed dat is belast — met het Erfpachtrecht te kopen. Het recht om de Grond te kopen komt slechts — toe aan de Erfpachter en is niet als zelfstandig recht overdraagbaar. Het — Kooprecht Grond is echter wel een wezenlijk en integraal onderdeel van de — voorwaarden waaronder het Erfpachtrecht wordt gevestigd en daardoor — onlosmakelijk verbonden met het Erfpachtrecht. Bij overdracht of overgang van — het Erfpachtrecht gaan de rechten en verplichtingen in verband met het — Kooprecht Grond mitsdien over naar de verkrijger van het Erfpachtrecht. _____



- 9.2 Het Kooprecht Grond kan op elk door de Erfpachter gewenst moment worden — uitgeoefend, met dien verstande dat Erfpachter uiterlijk drie (3) maanden voor de datum waarop hij de Grond zou willen verkrijgen de Erfverpachter schriftelijk — dient mede te delen dat hij van zijn Kooprecht Grond gebruik wenst te maken. In de schriftelijke mededeling dat de Erfpachter van zijn Kooprecht Grond gebruik — wenst te maken, zal hij uitsluitend een voorbehoud mogen maken dat — overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de Koopprijs Kooprecht en — dat de Erfpachter tijdig een financiering verkrijgt ten behoeve van de financiering van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten wegens de verkrijging van de Grond. Eventuele andere voorbehouden maken de aankondiging ongeldig. —
- 9.3 De Koopprijs Kooprecht wordt vastgesteld zoals nader is omschreven in Artikel — 10. —
- 9.4 Nadat de hoogte van de Koopprijs Kooprecht onherroepelijk is komen vast te — staan en Erfpachter heeft verklaard op basis van die koopprijs van zijn Kooprecht Grond gebruik te willen maken, zullen Erfpachter en Erfverpachter hiervoor een — schriftelijke koopovereenkomst opmaken. Een eventueel in de — koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarde zal uitsluitend — betrekking kunnen hebben op het verkrijgen van een geldlening voor de — financiering van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten wegens de — verkrijging van de Grond. —
- 9.5 Indien nadat de hoogte van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten — wegens de verkrijging van de Grond onherroepelijk zijn komen vast te staan — Erfpachter heeft verklaard op basis van die koopprijs geen gebruik van zijn — Kooprecht Grond te willen maken, draagt ieder van Partijen zelf de eventueel — door deze gemaakte kosten. In dit geval blijft het Kooprecht Grond onverkort van kracht, met inachtneming van een wachttijd van vierentwintig (24) maanden, — zodat Erfpachter de eerste vierentwintig (24) maanden daarna niet – doch meer – dan vierentwintig (24) maanden daarna wel op elk door de Erfpachter gewenst — moment – opnieuw een beroep kan doen op het Kooprecht Grond. Bij overgang – van het Erfpachtrecht onder bijzondere titel geldt bedoelde wachttijd van — vierentwintig (24) maanden niet, zodat een opvolgende Erfpachter die het — Erfpachtrecht heeft verkregen onder bijzondere titel desgewenst direct van het — Kooprecht Grond gebruik kan maken. —
- 9.6 Bij levering van de Grond zal deze vrij zijn van hypotheekrecht en andere — beperkte rechten, behoudens die welke ten tijde van het vestigen van het — Erfpachtrecht reeds bestonden en die welke nadien met toestemming van — Erfpachter zijn gevestigd, in de staat waarin deze zich overigens op dat moment – bevindt met alle lusten en lasten en alle zichtbare en onzichtbare gebreken van — dien. —
- 9.7 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht zal bij verkrijging — van de Grond door de Erfpachter tevens datzelfde hypotheekrecht worden — gevestigd op de in eigendom te verkrijgen Grond. —
- 9.8 Het Kooprecht Grond kan slechts worden uitgeoefend voor de Grond als geheel – en derhalve niet voor gedeelten. —
- 9.9 Indien Erfpachter van het Kooprecht Grond gebruik maakt komen alle kosten —



- wegens de verkrijging van de Grond, waaronder begrepen notariskosten, —————
 kadastrale rechten, overdrachtsbelasting en andere verschuldigde belastingen —
 voor rekening van Erfpachter. —————
- 9.10 Bij de levering van de Grond zal de verschuldigde Koopprijs Kooprecht worden —
 voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris die belast is met —
 het opmaken en passeren van de akte van levering. Indien op het moment van —
 levering door Erfpachter nog termijnen van de Canon of andere kosten in —————
 verband met het Erfpachtrecht verschuldigd zijn, zullen deze termijnen en kosten
 tevens worden voldaan door storting op een rekening van de notaris die belast is
 met het opmaken en passeren van de akte van levering. De Erfverpachter is —
 bevoegd de medewerking aan het passeren van de akte van levering op te —
 schorten, indien niet alle verschuldigde bedragen zijn gestort bij de notaris, zulks
 tot het moment dat al deze bedragen zijn voldaan. —————
- 9.11 Indien Erfverpachter na daartoe in gebreke te zijn gesteld gedurende drie (3) —
 maanden in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen tot het —
 verlenen van medewerking aan de uitvoering van het Kooprecht Grond en de —
 levering van de Grond aan de Erfpachter, kan de Erfpachter zelfstandig de —
 levering van de Grond bewerkstelligen mits met inachtneming van de op het —
 Kooprecht Grond toepasselijke bepalingen. Erfverpachter verleent voor deze —
 situatie aan Erfpachter een onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 74 —
 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Deze volmacht wordt verleend aan de —
 Erfpachter bij de uitgifte van het Erfpachtrecht, alsmede aan iedere opvolgende —
 gerechtigde tot het Erfpachtrecht, met het recht van substitutie. —————
- 9.12 Om van deze volmacht gebruik te kunnen maken zal Erfpachter eerst bij de —
 bevoegde rechter een proces inleiden om: —————
 - uit te spreken dat Erfverpachter in gebreke is in de nakoming van zijn —
 verplichtingen uit hoofde van het Kooprecht Grond en Erfpachter mitsdien terecht
 gebruik zal maken van deze volmacht; —————
 - door de rechter de deskundige aan te laten wijzen die namens Erfverpachter —
 zal optreden bij de vaststelling van de Koopprijs Kooprecht. —————
 Indien de Erfverpachter op het moment dat de Erfpachter een beroep doet op —
 zijn Kooprecht Grond in staat van faillissement verkeert, waardoor de volmacht —
 geen rechtskracht heeft, en de curator weigert medewerking te verlenen aan de —
 uitvoering van het Kooprecht Grond van Erfpachter zal de rechter ook kunnen —
 uitspreken dat de beschikking van de rechter in de plaats kan treden van de —
 medewerking van de Erfverpachter/curator bij de levering van de Grond. —
 Uitsluitend de alsdan door Erfpachter noodzakelijk te maken kosten komen voor —
 rekening van Erfverpachter en zullen worden verrekend met de Koopprijs —
 Kooprecht, echter alleen indien een beroep op het Kooprecht Grond —
 daadwerkelijk leidt tot verkoop en levering van de Grond. Indien Erfpachter na —
 vaststelling van de Koopprijs Kooprecht afziet van gebruik van zijn Kooprecht —
 Grond komen de door deze gemaakte kosten voor rekening van Erfpachter zelf. —
- 9.13 De Erfpachter die met gebruik van het Kooprecht Grond de Grond heeft gekocht,
 kan gedurende de eerste vierentwintig (24) maanden na de levering van de —
 Grond aan de Erfpachter ten aanzien van het Registergoed waarvan hij de —
 Grond heeft gekocht geen nieuwe erfpachtovereenkomst op basis van de —



Duokoop-regeling met Erfverpachter aangaan. _____

Artikel 10. Wijze berekening Koopprijs Kooprecht _____

- 10.1 Indien het Kooprecht Grond door de Erfpachter wordt uitgeoefend op de wijze — zoals in Artikel 9 vermeld, vindt de berekening van de Koopprijs Kooprecht plaats zoals beschreven in de navolgende leden van dit Artikel 10, echter met dien — verstande dat de Koopprijs Kooprecht te allen tijde minimaal de Grondwaarde — bedraagt ook indien de marktwaarde van het Registergoed door de Deskundigen of de rechter wordt vastgesteld zoals hierna bedoeld. _____
- 10.2 De Koopprijs Kooprecht wordt berekend door de Grondquote te _____ vermenigvuldigen met de marktwaarde van het Registergoed per het moment dat het Kooprecht Grond wordt uitgeoefend. De hiervoor bedoelde marktwaarde van het Registergoed wordt door de Erfverpachter vastgesteld, waarbij rekening — wordt gehouden met aantoonbare investeringen van de Erfpachter en met de — kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met het achterstallig onderhoud en met het herstel van de gebreken van het Registergoed. _____
- 10.3 Indien de Erfpachter zich op het standpunt stelt dat voor de berekening van de — Koopprijs Kooprecht een onjuiste marktwaarde van het Registergoed is _____ gehanteerd, dan kan de Erfpachter de Erfverpachter verzoeken om deze _____ marktwaarde bij wege van bindend advies door de Deskundigen te laten _____ vaststellen, zoals in Artikel 10.4 beschreven, tenzij de Erfpachter kiest voor een — waardevaststelling door de rechter zoals in Artikel 10.5 beschreven. _____
- 10.4 Ingeval van vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed als bedoeld in Artikel 10.6, worden de Deskundigen als volgt benoemd: _____
- (a) één (1) deskundige zal worden benoemd door Erfpachter; _____
- (b) één (1) deskundige zal worden benoemd door Erfverpachter; _____
- (c) één (1) deskundige zal worden benoemd door de onder (a) en (b) _____ bedoelde deskundigen tezamen. _____
- 10.5 De Erfpachter heeft de bevoegdheid om, in plaats van vaststelling van de _____ marktwaarde van het Registergoed bij wege van bindend advies door de _____ Deskundigen volgens de hierna beschreven procedure, voor beslechting van het geschil omtrent de vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed door — de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen. Een keuze voor beslechting door — de rechter als bedoeld in de vorige zin dient door de Erfpachter te zijn gedaan — binnen zes (6) weken nadat Partijen hebben vastgesteld dat zij geen _____ overeenstemming hebben kunnen krijgen over de marktwaarde van het _____ Registergoed. _____
- 10.6 Indien de vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed geschiedt door — de Deskundigen geldt daarvoor de volgende procedure: _____
- (a) De Deskundigen stellen de marktwaarde van het Registergoed in _____ onderling overleg en rekening houdend met aantoonbare investeringen — van de Erfpachter, met de kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met het — achterstallig onderhoud en met het herstel van de gebreken van het _____ Registergoed, vast. _____
- (b) Indien de deskundigen niet tot een eensluidende vaststelling van de _____ marktwaarde van het Registergoed komen, wordt de marktwaarde van het Registergoed vastgesteld door middel van een eensluidende vaststelling —



door twee (2) van de drie (3) deskundigen. Bereiken twee (2) van de drie — (3) deskundigen ook geen overeenstemming over de hoogte van de — marktwaarde van het Registergoed, dan zal de marktwaarde van het — Registergoed worden vastgesteld als volgt: — opgeteld zal worden: —

- (i) één (1) keer de marktwaarde van het Registergoed welke werd — vastgesteld door de Deskundige die namens Erfpachter optreedt; —
- (ii) één (1) keer de marktwaarde van het Registergoed welke werd — vastgesteld door de Deskundige die namens Erfverpachter optreedt; en —
- (iii) twee (2) keer de marktwaarde van het Registergoed welke werd — vastgesteld door de Deskundige die werd benoemd door de twee — andere Deskundigen. —

De som van de bedragen onder (i), (ii) en (iii) wordt vervolgens gedeeld — door vier (4). Het daaruit voortvloeiende gemiddelde bedrag wordt — toegekend aan de marktwaarde van het Registergoed welke vervolgens — geldt tussen Partijen. —

- (c) De Deskundigen beslissen niet dan nadat beide Partijen, al dan niet bij — gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. —
- (d) De kosten van de Deskundigen worden gedragen door de Erfpachter. —
- (e) Wanneer de Erfpachter na daartoe te zijn aangemaand in gebreke blijft — een voorstel van de Erfverpachter ten aanzien van de marktwaarde van — het Registergoed te accepteren of af te wijzen, danwel na daartoe te zijn — aangemaand in gebreke blijft een Deskundige te benoemen — overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.4, geschiedt de vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed volgens het door Erfverpachter — gedane voorstel. Erfverpachter zendt van alle correspondentie een — afschrift aan alle hypotheekhouders. —
- (f) Tegen een vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed door de Deskundigen staat voor geen van de Partijen op enigerlei wijze beroep — open. —

Artikel 11. Lasten, herstellingen en belastingen —

- 11.1 Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het — Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter — gedragen en verricht. —
- 11.2 Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen — onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting, bijdrage kosten Vereniging van Eigenaars (in het geval van een appartement) en milieuheffingen - die tijdens de — duur van het Erfpachtrecht ter zake van het Registergoed worden geheven — komen ten laste van de Erfpachter als draagplichtige en zijn voor rekening van — Erfpachter. —
- 11.3 Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten heeft — voldaan welke krachtens deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 ten laste — van de Erfpachter komen, is de Erfpachter verplicht al hetgeen door — Erfverpachter aldus is voldaan direct aan deze te vergoeden, nadat door — Erfverpachter hiervan mededeling is gedaan aan de Erfpachter. —

**Artikel 12. Verstrekken van gegevens door de Erfpachter aan Erfverpachter** _____

Indien de Erfpachter of opvolgend erfpachter een hypotheekrecht vestigt op het _____ Erfpachtrecht zal de Erfpachter binnen acht (8) dagen na de vestiging van dit _____ hypotheekrecht van de betreffende akte een afschrift aan de Erfverpachter zenden. _____ Indien Erfpachter bedoeld afschrift niet heeft toegezonden, zal deze daarna op eerste — verzoek van Erfverpachter alsnog onverwijld een afschrift toezenden. De eventuele — kosten welke zijn verbonden aan het verstrekken van een afschrift van de _____ hypotheekakte komen ten laste van Erfpachter. _____

Artikel 13. Bestemming van het Registergoed _____

- 13.1 De Erfpachter is verplicht het Registergoed te gebruiken volgens de bestemming zoals deze is bepaald in de Akte. Wijziging van de bestemming door de _____ Erfpachter is slechts toegestaan met vooraf verkregen toestemming van de _____ Erfverpachter. De Erfverpachter mag een bestemmingswijziging weigeren, indien dit leidt of kan leiden tot een lagere waarde van het Registergoed. _____
- 13.2 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht, dient voor een — bestemmingswijziging tevens de voorafgaande schriftelijke toestemming van — iedere hypotheekhouder te worden verkregen. _____
- 13.3 Indien de Erfverpachter geen eigenaar is geweest van het Registergoed in de — periode voor de vestiging van het Erfpachtrecht, maar pas de eigendom verkreeg in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht, heeft Erfverpachter geen — zelfstandig onderzoek gedaan of het Registergoed geschikt is voor de door de — Erfpachter beoogde bestemming. Erfverpachter heeft ten opzichte van _____ Erfpachter dit onderzoek ook niet behoeven te doen, aangezien van Erfpachter — verwacht mag worden dat deze zelf dit onderzoek heeft gedaan. _____ Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige — daad worden aangesproken in verband met eventuele gebreken aan het _____ Registergoed. Erfpachter kan de erfpachtovereenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van gebreken aan het _____ Registergoed. Wel draagt Erfverpachter bij de vestiging van het Erfpachtrecht — alle aanspraken over aan Erfpachter, die zij uit hoofde van garanties en non- — conformiteit jegens de vroegere eigenaar geldend kan maken, over aan de _____ Erfpachter, zodat de Erfpachter in geval van gebreken aan het Registergoed — rechtstreeks deze vroegere eigenaar kan aanspreken. Deze overdracht vindt — plaats onder de ontbindende voorwaarde van beëindiging van het Erfpachtrecht, — echter alleen voor zover als gevolg van deze beëindiging de Erfverpachter (het — volle eigendom van) het Registergoed verkrijgt, zodat de Erfverpachter in dit — geval deze aanspraken weer zelf kan uitoefenen. _____
- 13.4 Het is de Erfpachter niet toegestaan: _____
- (a) het Registergoed geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of _____ nagenoeg niet te gebruiken; _____
 - (b) het Registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van _____ welstand bezwaar oplevert; _____
 - (c) handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de _____ waarde van het Registergoed; _____
 - (d) op of aan het perceel werkzaamheden te verrichten of na te laten dan wel — een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel _____



- aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem - en/of het grondwater en/of het oppervlaktewater wordt veroorzaakt. _____
- 13.5 Erfverpachter kan van het bepaalde in de Artikelen 13.1 en 13.4 schriftelijk _____ ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die _____ ontheffing voorwaarden verbinden. _____
- 13.6 Indien Erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in de Artikelen 13.1 en 13.4, - is de Erfverpachter bevoegd onmiddellijk opheffing van de overtreding en _____ ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen. _____
- 13.7 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met deze voorwaarden door of - vanwege de Erfpachter aan het Registergoed ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de Erfpachter. _____

Artikel 14. Gebruik en onderhoud van het Registergoed _____

- 14.1 Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat _____ onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan - _____ waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen - met bekwame spoed _____ voor zijn rekening herbouwen of herstellen. _____
- 14.2 Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te - nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals _____ schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere _____ weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is _____ bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich _____ dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in Artikel 14.3 voordoet of _____ dreigt voor te doen. _____
- Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schaden en verliezen - aan het Registergoed tenzij Erfpachter bewijst dat hem daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten. _____
- Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden _____ opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter. _____
- 14.3 Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of _____ goederen van Erfpachter of van derden - en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter _____ voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van _____ zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het _____ optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of - daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende _____ conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, - alles behoudens in geval van schade als gevolg van opzet, grove schuld of _____ ernstige nalatigheid van Erfverpachter. _____
- Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en _____ bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik _____ van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande. _____
- Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en _____ zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, _____ schakelkasten en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe - verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat



door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. _____

Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier — bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. _____

Indien voor het aanbrengen van een voorziening als hiervoor bedoeld een — vergoeding wordt betaald komt deze toe aan de Erfverpachter indien de — voorziening in, op of boven de Grond wordt aangebracht en aan de Erfpachter — indien deze aan of op de Opstal wordt aangebracht. _____

Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of — vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door — Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed. _____

14.4 Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het — plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van — Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van — welstand, hygiëne of het milieu is te duchten. _____

14.5 Indien de Erfverpachter geen eigenaar is geweest van het Registergoed in de — periode voor de vestiging van het Erfpachtrecht, maar pas de eigendom verkreeg in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht, heeft Erfverpachter geen — zelfstandig onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van het — Registergoed en heeft Erfverpachter ten opzichte van Erfpachter dit onderzoek — ook niet behoeven te doen aangezien van Erfpachter verwacht mag worden dat — zij dit onderzoek zelf heeft gedaan. _____

Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige — daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van — maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot — vergoeding van enige schade. Erfpachter kan de erfpachtovereenkomst niet — ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van — verontreiniging van het Registergoed. Wel draagt Erfverpachter bij de vestiging — van het Erfpachtrecht alle aanspraken over aan Erfpachter, die zij wegens — verontreiniging jegens de vroegere eigenaar geldend kan maken, over aan de — Erfpachter, zodat de Erfpachter in geval van gebreken aan het Registergoed — rechtstreeks deze vroegere eigenaar kan aanspreken. Deze overdracht vindt — plaats onder de ontbindende voorwaarde van opzegging van het Erfpachtrecht — uit hoofde van Artikel 19, zodat – bij beëindiging van het Erfpachtrecht door — opzegging – de Erfverpachter deze aanspraken zelf kan uitoefenen. _____

Erfpachter zal op het Registergoed geen handelingen verrichten, danwel toelaten dat deze door derden worden verricht, waardoor verontreiniging van het — Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende — oppervlaktewater daaronder begrepen, zou kunnen optreden. _____

Artikel 15. Verzekeringsplicht en verpanding van verzekeringspenningen _____

15.1 Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te (doen) verzekeren — en verzekerd te (doen) houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen — het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag, overstroming en ontploffing te — (doen) verzekeren. _____

De verzekering moet plaatsvinden bij een solide gereguleerde Europese — verzekeringsmaatschappij. _____



- 15.2 Het bewijs van de in Artikel 15.1 bedoelde verzekering, alsmede het bewijs dat — de terzake verschuldigde premie is voldaan, moet op eerste verzoek van de — Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond. _____
- 15.3 Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen — tijde het recht het Registergoed - tot het bedrag en op de wijze als hem geraden — voorkomt - te verzekeren bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, indien — Erfpachter nalaat deze verzekering te sluiten en ook na daartoe te zijn — aangemaand nalaat deze verzekering te sluiten. In dit geval komen alle kosten — van deze verzekering voor rekening van de Erfpachter. _____
- 15.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op hem krachtens deze — Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 rustende verplichting tot herstel of — wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan — daarvan, zal de Erfpachter aan de Erfverpachter een pandrecht verlenen op zijn — rechten jegens derden — waaronder begrepen verzekeraars terzake van alle door deze uit te keren verzekeringspenningen en andere uitkeringen terzake van — verzekering— ter zake van dat gehele of gedeeltelijke teniet gaan. _____
- 15.5 Het krachtens Artikel 15.4 te verlenen pandrecht zal van lagere rang zijn dan het — wettelijk pandrecht als bedoeld in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek. Indien Erfpachter verplicht is de in Artikel 15.4 bedoelde rechten of een deel daarvan tot meerdere zekerheid te verpanden aan degene(n) aan wie een recht van — hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, zal het krachtens Artikel 15.4 te — verlenen pandrecht bij afzonderlijke akte worden gevestigd. _____
- 15.6 Het pandrecht als bedoeld in Artikel 15.4 wordt bij de vestiging van het — Erfpachtrecht aan de Erfverpachter verleend. Bij de overgang van het — Erfpachtrecht, in het bijzonder bij levering van het Erfpachtrecht, wordt door de — aanvaarding van de levering van het Erfpachtrecht tevens en gelijktijdig het — pandrecht door de opvolgende Erfpachter aan de Erfverpachter verleend. Voor — zover dit pandrecht niet van rechtswege tot stand komt ten laste van de — opvolgend Erfpachter, is de opvolgend Erfpachter gehouden aan de — Erfverpachter op diens eerste verzoek alsnog het pandrecht te verlenen als — hiervoor in de Artikelen 15.4 en 15.5 bedoeld. _____

Artikel 16. Overgang en bezwaring van Erfpachtrecht, toestemming/kosten _____

- 16.1 Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht te vervreemden of met vruchtgebruik te — bezwaren of met hypotheekrecht te belasten, alsmede met erfdiensbaarheden te bezwaren en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, onverminderd het — bepaalde in artikel 18 van deze akte in verband met de benodigde toestemming — van de Erfverpachter. _____
- 16.2 Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het — Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot — nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter — voortvloeiende verplichtingen. _____
- 16.3 Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de — verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde — vervreemding of toedeling aan Erfverpachter doen toekomen een afschrift of — uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers ingeschreven notariële akte. _____



- 16.4 Voorafgaande aan een vervreemding van het Erfpachtrecht dient door de notaris welke is belast met het opmaken van de akte van levering van het Erfpachtrecht – bij Erfverpachter navraag te worden gedaan of er op dat moment door Erfpachter nog termijnen van de Canon boetes of andere kosten in verband met het _____ Erfpachtrecht aan Erfverpachter verschuldigd zijn. _____
- Indien op het moment van levering door Erfpachter nog termijnen van de Canon, boetes of andere kosten in verband met het Erfpachtrecht verschuldigd zijn, zal – door Erfverpachter hiervan opgave worden gedaan aan de betreffende notaris en zullen deze termijnen, boetes en kosten ten behoeve van de Erfverpachter _____ worden geïncasseerd door de notaris die belast is met het opmaken en passeren van de akte van levering. Indien door de betreffende notaris hiervoor kosten in _____ rekening worden gebracht, komen deze kosten voor rekening van de _____ vervreemdende Erfpachter. Indien geen opgave wordt gevraagd van eventueel _____ achterstallige termijnen, boetes en verschuldigde kosten ontslaat dit de _____ Erfpachter die tot vervreemding overgaat niet van zijn betalingsverplichtingen en – is de verkrijger bovendien van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk voor de _____ bedragen die opeisbaar zijn geworden in de vijf jaren vóór de overdracht. _____
- 16.5 De Erfverpachter is bevoegd bij de vervreemdende en/of de verkrijgende _____ Erfpachter redelijke administratiekosten in rekening te brengen in geval van een – vervreemding van het Erfpachtrecht. _____
- 16.6 Indien de Erfpachter een hypotheekrecht vestigt op het Erfpachtrecht zal de _____ Erfpachter binnen acht (8) dagen na de vestiging van dit hypotheekrecht van de – betreffende akte een afschrift aan de Erfverpachter zenden. _____

Artikel 17. Erfpacht op een appartementsrecht _____

Indien het Erfpachtrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht zijn de volgende – bepalingen van toepassing: _____

- (a) De Erfpachter is naast de Erfverpachter, als gerechtigde tot het _____ appartementsrecht, hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het _____ appartementsrecht verschuldigde bijdragen indien Erfverpachter hiervoor _____ aansprakelijk is. Alle verschuldigde bijdragen zullen worden gedragen door de _____ Erfpachter, zodat wanneer de Erfverpachter terzake van het appartementsrecht – een betaling ten behoeve van de Erfpachter doet, de Erfverpachter voor een _____ gelijk bedrag een vordering op de Erfpachter krijgt. In dat geval is de Erfpachter – verplicht al hetgeen door Erfverpachter aldus is voldaan direct aan deze te _____ vergoeden, nadat door Erfverpachter hiervan mededeling is gedaan aan de _____ Erfpachter. _____
- (b) Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van _____ eigenaars zal - met uitsluiting van de Erfverpachter - worden uitgeoefend door de Erfpachter. _____
- (c) Een wijziging van de akte van splitsing behoeft de voorafgaande toestemming _____ van de Erfverpachter. _____
- (d) De gerechtigdheid tot een eventueel reservefonds dat is gevormd door de _____ vereniging van eigenaars komt uitsluitend toe aan de Erfpachter. _____

Artikel 18. Uitgesloten rechtshandelingen, behoudens toestemming van de _____ Erfverpachter en/of hypotheekhouder _____

- 18.1 Het Erfpachtrecht kan niet zonder schriftelijke toestemming van de Erfverpachter



worden toebedeeld, gesplitst door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht – op een gedeelte van de zaak, samengevoegd met een ander erfpachtrecht, of — worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het — verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op — het gebruik van het Registergoed. _____

De Erfpachter kan evenmin zonder toestemming van de Erfverpachter het — Registergoed verhuren, verpachten, bezwaren met een recht van ondererfpacht – of anderszins in gebruik te geven. _____

18.2 De Erfverpachter kan de in het vorige lid bedoelde toestemming niet zonder — redelijke grond weigeren. Zij kan financiële voorwaarden stellen als vergoeding — voor werkelijk gemaakte en onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële – kosten) en redelijke administratiekosten. _____

18.3 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht is tevens — voorafgaand de schriftelijke toestemming van iedere hypotheekhouder vereist. —

Artikel 19. Afstand en Opzegging _____

19.1 Erfpachter kan niet eenzijdig het Erfpachtrecht opzeggen. _____

19.2 Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het – bepaalde in Artikel 19.3. _____

19.3 Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien: _____

(a) Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren – te betalen, of _____

(b) Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere — verplichtingen. _____

De opzegging moet binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare — registers staan ingeschreven. _____

In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien Erfpachter – binnen dertig (30) dagen na de opzegging alsnog tot genoegen van — Erfverpachter, zulks zonder beroepsmogelijkheid en ter uitsluitende beoordeling – van Erfverpachter, zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn — toekomstige verplichtingen en binnen die termijn alsnog zijn verplichtingen is — nagekomen, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder — tevens begrepen de kosten van de exploitatie als bedoeld in artikel 88 Boek 5 — Burgerlijk Wetboek. _____

Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens — het Erfpachtrecht overeenkomstig het in Artikel 19.3 bepaalde te kunnen — opzeggen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 24.3 verplicht de — gerechtigden tot een hypotheekrecht dat gevestigd is méér dan zes maanden — vóór de betekening van de in Artikel 19.3 bedoelde opzegging, van zijn — voornemen tot opzegging in kennis te stellen. Ieder van deze — hypotheekhouder(s) zal gedurende zes maanden de gelegenheid worden — gegeven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als — bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen — voorwaarden. De in kennisstelling als bedoeld in de vorige zin zal geschieden bij deurwaardersexploot. _____



- 19.4 Iedere opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot. _____
- 19.5 Bij de opzegging door Erfverpachter als bedoeld in Artikel 19.3 wordt de datum — vermeld waartegen de opzegging wordt gedaan. De opzegging geschiedt ten — minste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. _____
- 19.6 Indien Erfpachter zijn krachtens het Erfpachtrecht op hem rustende _____ verplichtingen niet nakomt, en Erfverpachter daartegen niet of niet onmiddellijk — opkomt, verwerkt Erfverpachter daarmee niet zijn recht om alsnog nakoming en — naleving van de betreffende verplichting te verlangen, een en ander _____ onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het — uitblijven van handhavend optreden van de zijde van Erfverpachter kan nimmer — opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming. _____

Artikel 20. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht _____

- 20.1 Indien het Erfpachtrecht is geëindigd als gevolg van opzegging overeenkomstig — het hiervoor in Artikel 19.3 bepaalde is de Erfpachter niet bevoegd om de Opstal — weg te nemen. _____
- 20.2 Wanneer het Erfpachtrecht is opgezegd overeenkomstig het hiervoor in Artikel — 19.3 bepaalde, is Erfverpachter bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in — de openbare registers en dient Erfpachter het Registergoed te ontruimen voor — het einde van de opzegtermijn, welke ontruiming zo nodig met de grosse van — Akte zal kunnen worden bewerkstelligd. _____
- 20.3 Erfverpachter is gehouden terstond nadat het Erfpachtrecht is geëindigd ten — aanzien van het Registergoed een erfpachtrecht te koop aan te bieden dat in alle opzichten gelijk is aan het Erfpachtrecht dat is geëindigd, dus onder dezelfde — Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 en Bijzondere Erfpachtvoorwaarden en — tegen dezelfde Canon als die geldt ten tijde van de beëindiging. De Erfverpachter zal zich bij de verkoop van het Erfpachtrecht maximaal en aantoonbaar _____ inspannen om de hoogst mogelijke verkoopopbrengst voor het Erfpachtrecht te — verkrijgen. Alvorens het Erfpachtrecht te koop aan te bieden zal de marktwaarde — vrij van huur en gebruik worden vastgesteld op basis van een taxatierapport dat — is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De — Erfpachter wiens recht geëindigd is en eventuele hypotheekhouders ten aanzien — van het geëindigde Erfpachtrecht zullen ter informatie een kopie van _____ vorenbedoeld taxatierapport ontvangen. _____
- Erfverpachter heeft de bevoegdheid om in plaats van een onderhandse verkoop, als hiervoor bedoeld, een Erfpachtrecht ten aanzien van het Registergoed bij — openbare veiling te doen vestigen dat voldoet aan vorenstaande omschrijving, — indien alle omstandigheden in aanmerking genomen de Erfverpachter daarmee — als een redelijk handelende partij kan worden aangemerkt, mits deze veiling — uiterlijk zes maanden na de beëindiging van het Erfpachtrecht plaatsvindt. _____
- De krachtens vorenbedoelde verkoop te verkrijgen koopprijs wordt geacht te zijn — de waarde van het Erfpachtrecht en mitsdien de vergoeding te zijn waar de — Erfpachter recht op heeft (de **Opzegvergoeding**). _____
- De terzake te maken verkoopkosten komen voor rekening van de Erfpachter. _____

Artikel 21. Verrekening/Betaling van de Opzegvergoeding _____

- 21.1 Op de aan de Erfpachter te betalen Opzegvergoeding welke Erfverpachter op — grond van het bepaalde in Artikel 20 dient te voldoen, wordt door Erfverpachter in



minderung gebracht al hetgeen deze van de Erfpachter te vorderen heeft uit —
 hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, alle boetes en kosten daaronder —
 begrepen. _____

- 21.2 Indien bij einde van het Erfpacht de Erfverpachter alsdan zou blijken dat de —
 oplevering door de Erfpachter aan de Erfverpachter niet tijdig, niet vrij van huur —
 of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd —
 geschiedt, is de Erfverpachter bevoegd het betalen van de Opzegvergoeding - —
 renteloos - op te schorten totdat de oplevering vrij van huur van bedoelde —
 gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De Erfverpachter is daarenboven
 bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden in —
 mindering op de aanspraken van de Erfpacht, tot het zelf huurvrij maken in casu -
 quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen. _____
- 21.3 Onverminderd het bepaalde in Artikel 21.2 zal de door de Erfverpachter te —
 betalen Opzegvergoeding door deze moeten worden voldaan binnen dertig (30) -
 dagen nadat de hoogte daarvan onherroepelijk is komen vast te staan en indien -
 van toepassing de verkoop is gerealiseerd. Vanaf de datum van beëindiging van -
 het Erfpachtrecht tot de datum van betaling is de Erfverpachter over de _____
 Opzegvergoeding een rente verschuldigd gelijk aan de drie maands EURIBOR —
 per de datum van beëindiging. _____

Artikel 22. Ontruiming _____

Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt _____
 ontruimd, is de Erfverpachter bevoegd om op kosten van de Erfpachter de ontruiming —
 van het Registergoed uit kracht van de grosse van de Akte te doen bewerkstelligen. —

Artikel 23. Mededelingen. Kennisgevingen _____

- 23.1 Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden _____
 gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, behoudens de _____
 opzegging bedoeld in Artikel 19.3 die bij exploit moet geschieden. _____
 Erfverpachter zendt van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met
 Artikel 19 en Artikel 24 een afschrift aan de hypotheekhouder(s). _____
- 23.2 De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor —
 rekening van Erfpachter, indien deze exploten worden uitgebracht in verband —
 met het op enigerlei wijze niet-nakomen door de erfpachter van enige _____
 verplichting uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 of de Bijzondere _____
 Erfpachtvoorwaarden. _____

Artikel 24. Verzuim. Boete. Mededeling van verzuim aan hypotheekhouder _____

- 24.1 Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit —
 deze akte voortvloeiende verplichting, anders dan de tijdige betaling van de —
 Canon, voldoet, kan Erfverpachter Erfpachter ingebrekestellen en hem een —
 termijn van minimaal acht (8) dagen gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te
 voldoen. Duurt het tekortschieten na het verstrijken van de gestelde termijn voort,
 dan is de Erfpachter de in voormelde ingebrekestelling vermelde boete _____
 verschuldigd, die maximaal één keer de geldende Canon belooft per jaar, voor —
 alle geschonden verplichtingen tezamen in dat betreffende kalenderjaar. De —
 betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde —
 schadevergoeding met rente en kosten. Erfverpachter kan de boete matigen. —
 Voorts kan de rechter, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist en de _____



Erfverpachter de boete niet matigt, de boete matigen, met dien verstande dat hij – de Erfverpachter ter zake van de tekortkoming niet minder zal toekennen dan de schadevergoeding op de grond van de wet. De verschuldigde boete kan nooit in – de plaats komen van de financiële verplichting, voor de voldoening waarvan de – Erfpachter in gebreke was. _____

24.2 De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één (1) maand nadat deze – is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor – rekening van Erfpachter. _____

24.3 Indien op het Erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd en de Erfpachter – niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte – voortvloeiende verplichting, inclusief de tijdige betaling van de Canon, voldoet zal de Erfverpachter – en is deze mitsdien daartoe bevoegd om - aan de betreffende hypotheekhouder daarvan mededeling doen, zonder daaraan voorafgaand een – waarschuwing te moeten doen aan de Erfpachter. Een mededeling als bedoeld – in de vorige zin kan door de Erfverpachter pas worden gedaan op het moment – dat de Erfpachter na ingebrekestelling in verzuim blijft en bovendien het verzuim – van de Erfpachter meer dan incidenteel en zodanig is, dat de Erfverpachter in – redelijkheid mag aannemen dat er geen herstel in de nakoming van de – betalingsverplichting zal ontstaan en dit verzuim zal leiden tot opzegging van het – Erfpachtrecht op grond van Artikel 19 lid 3 sub a van deze Algemene – Erfpachtvoorwaarden 2017-1. De mededeling zal worden gedaan op zijn laatst – zes (6) maanden voor de datum waarop het Erfpachtrecht zal worden opgezegd, aan degenen die op dat moment gerechtigd zijn tot een hypotheekrecht op het – Erfpachtrecht. _____

Artikel 25. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid _____

25.1 Indien het Erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort, zijn deze jegens – Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor – Erfpachter voortvloeiende verplichtingen. _____

25.2 De in Artikel 25.1 bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar. _____

Artikel 26. Geschillen _____

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de – bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één Partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht – door de rechter die bevoegd is ter plaatse waar het Registergoed is gelegen. _____

Artikel 27. Wijzigingen/Toestemming hypotheekhouder voor wijziging nodig _____

27.1 Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is – onderworpen – zowel de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 als de – Bijzondere Erfpachtvoorwaarden - moet plaatsvinden bij notariële akte te – verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris. _____

27.2 Indien er op het Erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, is wijziging van – de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen alleen toegestaan – indien daartoe vooraf schriftelijk toestemming is verkregen van de betreffende – hypotheekhouder(s). Daarnaast dient de Stichting Waarborgfonds Eigen – Woningen, of haar rechtsopvolger, geïnformeerd te worden over wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen, voor zover dit betreft een – Erfpachtrecht waarop een hypotheekrecht is gevestigd met een borgstelling door



de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. _____

Artikel 28. Procederen _____

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter _____ verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van Erfverpachter als dat van Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits de betreffende Partij zorg draagt dat de andere Partij tijdig in het geding wordt geroepen. _____

Artikel 29. Toepasselijkheid Algemene Termijnenwet _____

Op alle in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 genoemde termijnen is de _____ Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing. _____

Artikel 30. Onvoorziene omstandigheden _____

Indien vijftientwintig (25) jaren na de vestiging van het Erfpachtrecht zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek op vordering van Erfverpachter of Erfpachter het Erfpachtrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene _____ omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het Erfpachtrecht niet van Erfverpachter of Erfpachter kan worden geveerd. Een ingrijpende wijziging van de waarde van de _____ Grond, een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan of structuurplan kan niet worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid. _____

Artikel 31. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten _____

Bij het opstellen van deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 is rekening _____ gehouden met de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten OD7844, alsmede het daarop gebaseerde model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 "BEP02" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte verleden op drie juli tweeduizend veertien voor mr. Arief Alwin van Rhee, notaris te Amsterdam _____

Artikel 32. Citeertitel _____

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 kunnen worden aangehaald als: _____ "Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017". _____

SLOT _____

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum, in het hoofd van de akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de inhoud van de akte is aan deze opgegeven en toegelicht. _____

De verschenen persoon heeft verklaard van de zakelijke inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte 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 tien minuten. _____

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
door mij, mr. E.R. Schaefers,
als waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 19 oktober 2017.



Aan
Loyens & Loeff
AMSTERDAM

Onderwerp
OZ4 71757/57

Uw kenmerk
O-hyp. 4 DNGB ab 5163691

Geachte relatie,

Op 19-10-2017 om 13.29 uur is ingeschreven het stuk OZ4 71757/57.

De ondertekenaar van dit stuk is: Paul Albert Elisabeth Kerckhoffs

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : hyp. 4 DNGB.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers