



AKTE TOT VASTSTELLING VAN DE ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN DUOKOOP 2023-1

Vandaag, twee maart tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Jeroen —
van der Weele, notaris te Lelystad: _____
mevrouw Suzanne Maria Stefanie Torrombacco-Casciaroli, geboren te Dieren op —
één augustus negentienhonderdvierenzeventig, met kantooradres Het Ravelijn 50 te
8233 BR Lelystad, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DNGB originator B.V., —
statutair gevestigd te gemeente Almere, kantoorhoudende te 1314 SK Almere, —
Landdrostdreef 124, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52976629, —
en als zodanig genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid —
rechtsgeldig vertegenwoordigende. _____

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde: _____

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN DUOKOOP 2023-1 _____

HOOFDSTUK 1. INLEIDING _____

- (A) DNGB heeft de Duokoop-regeling ontwikkeld. De Duokoop-regeling beoogt —
koopwoningen voor meer potentiële kopers betaalbaar te maken. De _____
Duokoop-regeling houdt in dat er met betrekking tot de eigendom van een _____
koopwoning een splitsing plaats vindt tussen een Duokoopdeel en een _____
Kopersdeel ten aanzien van die koopwoning. _____
- (B) De looptijd van het Duokoop Erfpachtrecht is eeuwigdurend. De erfpachter —
heeft op basis van Artikel 19 lid 3 altijd de mogelijkheid om het Duokoopdeel te
kopen om zodoende de volle eigendom van de koopwoning te verkrijgen. _____
- (C) De Duokoop-regeling mag uitsluitend worden gebruikt door Erfpachter als —
eigen woning. _____
- (D) De Duokoop-regeling beoogt het eigen woningbezit betaalbaar te maken voor —
lage- en middeninkomens. _____
- (E) Aangezien de Duokoop-regeling het eigen woningbezit beoogt te stimuleren, —
geeft de Duokoop-regeling de Erfpachter de bevoegdheid om 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. _____
- (F) Wanneer de Erfpachter gebruik wil maken van zijn Kooprecht is de koopsom —
van het Duokoopdeel afhankelijk van de waardeontwikkeling van het _____
Registergoed en kan deze hoger of lager zijn dan de koopsom die _____
Erfverpachter heeft betaald bij de verkrijging van de Bloot Eigendom. _____

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT _____

Op het Erfpachtrecht dat krachtens de Duokoop-regeling wordt gevestigd zijn de —
volgende algemene voorwaarden van toepassing: _____

Artikel 1. Begripsbepalingen _____

1.1 In deze voorwaarden wordt verstaan onder: _____

- Akte: de akte die strekt tot vestiging van het Erfpachtrecht ten —
behoefte van Erfpachter en de verkrijging door _____
Erfverpachter van het Registergoed dat is bezwaard met —
het Erfpachtrecht. Van deze akte zal een afschrift of _____
uittreksel worden ingeschreven in de openbare registers;—
- Bloot Eigendom: het Registergoed belast met het Erfpachtrecht; _____



<u>Canonbedrag:</u>	de geldsom welke Erfpachter in euro's per jaar moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht, te berekenen volgens de formule welke staat beschreven in artikel 6 lid 1 van deze voorwaarden;
<u>Canonpercentage:</u>	het percentage waarmee de waarde van het Duokoopdeel wordt vermenigvuldigd om bij vestiging van het Erfpachtrecht het Canonbedrag vast te stellen;
<u>CPI:</u>	Consument Prijs Index -de Nederlandse CPI referentie index alle huishoudens, zoals deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, welke in Artikel 6 lid 6 nader wordt omschreven;
<u>Duokoop-aanbod:</u>	het aanbod dat door of namens Erfverpachter aan de Consument wordt gedaan voor het aangaan van een overeenkomst tot het vestigen van een Erfpachtrecht op grond van de Duokoop-regeling;
<u>Duokoopdeel:</u>	het Registergoed waarop het Erfpachtrecht is gevestigd, aldus zijnde de Bloot Eigendom van het Registergoed;
<u>Duokoop-percentage:</u>	het percentage van de waarde het Registergoed waarmee de waarde van het Duokoopdeel wordt berekend;
<u>Erfpachter:</u>	de gerechtigde(n) tot het Erfpachtrecht;
<u>Erfverpachter:</u>	Duokoopfonds, een Verbonden Vennootschap, of een ander (natuurlijk of rechts)persoon die na vestiging van het Erfpachtrecht de Bloot Eigendom verkrijgt en waarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1-1 van toepassing worden verklaard op het Erfpachtrecht;
<u>Erfpachtrecht:</u>	het in de akte inhoudende de vestiging van het recht van erfpacht ten behoeve van de Erfpachter te vestigen recht van erfpacht met betrekking tot het Registergoed;
<u>Koopprijs Kooprecht:</u>	de koopprijs die de Erfpachter betaalt voor het verkrijgen van het Duokoopdeel indien het Kooprecht door de Erfpachter wordt uitgeoefend, welke koopprijs wordt berekend op grond van het bepaalde in Artikel 10;
<u>Kooprecht:</u>	het met het Erfpachtrecht in het kader van de Duokoop-regeling onlosmakelijk verbonden recht tot koop van de Bloot Eigendom door de Erfpachter;
<u>Kopersdeel:</u>	het Erfpachtrecht ten aanzien van het Registergoed;
<u>Opstal:</u>	de opstallen, omvattende alle gebouwen, werken en beplantingen, welke behoren tot het Registergoed, zoals nader aan te duiden bij de akte inhoudende de vestiging van het recht van erfpacht;
<u>Opzegvergoeding:</u>	de in Artikel 20.3 bedoelde vergoeding die Erfverpachter aan Erfpachter verschuldigd is bij opzegging van het Erfpachtrecht;
<u>Partij:</u>	de Erfverpachter of de Erfpachter;
<u>Registergoed:</u>	de onroerende zaak waarop het Erfpachtrecht zal worden gevestigd, in de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht specifiek aan te duiden, danwel wanneer het Erfpachtrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht: het appartementsrecht.



- 1.2 Waar in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 wordt verwezen naar een artikel, wordt daarbij verwezen naar een artikel in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- 1.3 Elk begrip van deze algemene voorwaarden kan zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt, zonder dat het betreffende begrip daarmee een andere betekenis krijgt.

Artikel 2. Toepassingsbereik van deze voorwaarden

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 zijn van toepassing bij overeenkomsten tot vestiging van een Erfpachtrecht, waarbij ten aanzien van een Registergoed een Erfpachtrecht wordt gevestigd, zulks met inachtneming van deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 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 eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in Artikel 19 lid 3 vermelde gronden.

Artikel 4. Duokoop-percentage / Berekening Koopprijs Duokoopdeel / Eenmalige vergoeding bij nieuwbouw

- 4.1 De waarde van het Duokoopdeel, zijnde de Bloot eigendom van het Registergoed, wordt uitgedrukt in een percentage van de waarde van het Registergoed en zal nooit hoger zijn dan veertig procent (40%) van de waarde van de volle eigendom van het Registergoed. De hoogte van het in de vorige zin genoemde percentage, zijnde het Duokoop-percentage, zal worden vermeld in het Duokoop-aanbod en in de Akte. Het vastgestelde Duokoop-percentage geldt voor de gehele duur van het Erfpachtrecht.
- 4.2 Voor de vaststelling van de Koopprijs Duokoopdeel wordt de waarde van de volle eigendom van het Registergoed vermenigvuldigd met het Duokoop-percentage.
- 4.3 a. Wanneer het de vestiging van een Erfpachtrecht bij een nieuw te bouwen woning betreft, wordt ten aanzien van de waarde van de volle eigendom van het Registergoed uitgegaan van de koop-/aanneemsom zoals deze met de ontwikkelaar van de nieuw te bouwen woning wordt overeengekomen, met inbegrip van eventueel meerwerk dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is overeengekomen.
- b. Wanneer het de vestiging van een Erfpachtrecht bij een reeds gebouwde woning betreft, wordt ten aanzien van de waarde van de volle eigendom van het Registergoed uitgegaan van de waarde in vrij opleverbare staat. Voor de vaststelling van de waarde is zonedig het bepaalde in Artikel 10 van overeenkomstige toepassing.
- 4.4 Wanneer het de vestiging van een Erfpachtrecht bij een nieuw te bouwen woning betreft en de waarde van het Duokoopdeel lager wordt vastgesteld dan de koopprijs voor de grond, dus niet zijnde de aanneemsom, welke is overeengekomen in de betreffende koop-/aannemingsovereenkomst, dan is de Erfpachter per de datum van de vestiging van het Erfpachtrecht een eenmalige vergoeding verschuldigd aan de Erfverpachter. Deze eenmalige vergoeding is gelijk aan de in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen koopprijs voor de grond minus de Koopprijs Duokoopdeel. De eenmalige vergoeding zal worden voldaan op overeenkomstige wijze als staat beschreven in Artikel 9.8.

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



- 5.1 In de akte inhoudende de vestiging van het Erfpachtrecht wordt ten aanzien — van het Erfpachtrecht in ieder geval beschreven: _____
- a. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht; _____
 - b. de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed; _____
 - c. het Canonpercentage en het Canonbedrag; _____
 - d. het Duokoop-percentage; _____
 - e. de waarde van het Duokoopdeel bij aanvang van het Erfpachtrecht welke aan de berekening van het Canonbedrag ten grondslag ligt; _____
 - f. 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; _____
 - g. de onherroepelijke volmacht tot levering van het Duokoopdeel aan de — Erfpachter, als bedoeld in Artikel 9.9, indien de Erfpachter van zijn — kooprecht gebruik maakt; _____
 - h. dat onderhavige Algemene Voorwaarden op het Erfpachtrecht van — toepassing zijn; _____
 - i. de woonplaatskeuze ten kantore van de notaris die de akte tot vestiging — van het Erfpachtrecht opmaakt. _____
- 5.2 De kosten met betrekking tot het opmaken van de akte tot vestiging van het — Erfpachtrecht, waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten, — overdrachtsbelasting wegens het Erfpachtrecht en andere verschuldigde — belastingen komen voor rekening van de Erfpachter. Erfverpachter draagt zelf — de overdrachtsbelasting wegens de verkrijging van de Bloot Eigendom van het Registergoed. _____
- 5.3 Indien het Registergoed mede een aandeel in een mandelige zaak betreft, kan het Erfpachtrecht niet ten aanzien van het aandeel in de mandelige zaak — worden gevestigd. Het aandeel in de mandelige zaak is niet zelfstandig — overdraagbaar en strekt ten nutte van het gebruik van het Registergoed. Om — die reden zal het Erfpachtrecht worden geacht mede betrekking te hebben op — het aandeel in de mandelige zaak, waarbij de eventuele kosten van — onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de mandelige zaak voor — rekening van de Erfpachter zullen komen. _____

Artikel 6. Het Canonbedrag en jaarlijkse aanpassing van het Canonbedrag _____

- 6.1. Het Canonbedrag dat wegens het Erfpachtrecht verschuldigd is, wordt — berekend door de waarde van het Duokoopdeel bij aanvang van het — Erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. _____
- 6.2 Het Canonpercentage dat voor de berekening van de Canon wordt gebruikt zal maximaal gelijk zijn aan de Nederlandse kapitaalmarktrente (de zogenaamde — tien-jaars staatslening) ten tijde van het uitbrengen het Duokoop-aanbod, te — vermeerderen met maximaal tweehonderdvijftig (250) basispunten. _____ Het Canonpercentage van het Duokoop-aanbod zal een geldigheidsduur — hebben van zes maanden, te rekenen vanaf de datum waarop het Duokoop- — aanbod is gedateerd. _____
- 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: _____

$\text{Canon } x \text{ (CPI } j/\text{CPI } j-1)$. _____

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 of 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. Bij de berekening van de Canon wordt —
het jaar op driehonderdzes (360) dagen gesteld en een maand op dertig —
(30) dagen. _____
- 6.9 Afkoop van betaling of vooruitbetaling van de Canon voor bepaalde of _____
onbepaalde tijd is niet mogelijk. _____

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

Een veranderd gebruik van het Registergoed zal geen aanleiding geven tot wijziging
van de waarde van het Duokoopdeel. Een wijziging van het gebruik zal niet kunnen —
leiden tot aanpassing van het Canonbedrag. Een verbouwing van de Opstal zal —
evenmin kunnen leiden tot aanpassing van het Canonbedrag. _____

Artikel 8. Betaling van het Canonbedrag/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 2023-1-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 verdragingsrente 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. Het Kooprecht van de Erfpachter van het Duokoopdeel _____

- 9.1 De Erfpachter is bevoegd het Duokoopdeel, zijnde de Bloot Eigendom van het Registergoed, te kopen. Het recht om het Duokoopdeel te kopen komt slechts toe aan de Erfpachter en is niet als zelfstandig recht overdraagbaar. Het Kooprecht is een wezenlijk en integraal onderdeel van deze erfpachtvoorwaarden en daar onlosmakelijk mee verbonden. Bij overdracht of overgang van het Erfpachtrecht is de verkrijger van het Erfpachtrecht mitsdien degene die aanspraak kan maken op het Kooprecht. _____
- 9.2 Het Kooprecht 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 Bloot Eigendom zou willen verkrijgen de Erfverpachter schriftelijk dient mede te delen dat hij van zijn Kooprecht gebruik wenst te maken. In de schriftelijke mededeling dat de Erfpachter van zijn Kooprecht 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 Bloot Eigendom. Eventuele andere voorbehouden maken de aankondiging ongeldig. _____
- 9.3 Bij de koop van het Duokoopdeel zal de koopprijs worden berekend aan de hand van de in Artikel 10 beschreven berekeningsmethode. _____
- 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 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 het Duokoopdeel. _____
- 9.5 Bij levering van het Duokoopdeel zal dit 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 Erfverpachter zijn gevestigd, in de staat waarin deze zich overigens op dat moment bevinden met alle lusten en lasten en alle zichtbare en onzichtbare gebreken van dien. _____
- 9.6 Het Kooprecht kan slechts worden uitgeoefend voor het volledige Duokoopdeel. _____
- 9.7 Indien Erfpachter van het Kooprecht gebruik maakt komen alle kosten van levering, waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten, overdrachtsbelasting en andere verschuldigde belastingen voor rekening van Erfpachter. _____
- 9.8 Bij de levering van het Duokoopdeel zal de verschuldigde koopprijs 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 het Canonbedrag 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. —
- 9.9 Indien Erfverpachter na daartoe in gebreke te zijn gesteld gedurende drie — maanden in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen tot het — verlenen van medewerking aan de uitvoering van het Kooprecht en de levering van het Duokoopdeel, kan de Erfpachter zelfstandig de levering van het — Duokoopdeel aan zichzelf bewerkstelligen mits met inachtneming van de op — het Kooprecht 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 ten behoeve van wie het Erfpachtrecht wordt gevestigd, alsmede — aan iedere opvolgende Erfpachter. —
- Om van deze volmacht gebruik te kunnen maken zal Erfpachter eerst bij de — bevoegde rechter een verzoekschrift indienen om: —
- uit te spreken dat Erfverpachter in gebreke is in de nakoming van zijn — verplichtingen uit het Kooprecht 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 van het — Duokoopdeel. —
- Indien de Erfverpachter op het moment dat de Erfpachter een beroep doet op — zijn Kooprecht in staat van faillissement verkeert, waardoor de volmacht geen — rechtskracht heeft, en de curator weigert medewerking te verlenen aan de — uitvoering van het Kooprecht 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 het — Duokoopdeel. —
- Uitsluitend de alsdan door Erfpachter noodzakelijk te maken kosten komen — voor rekening van Erfverpachter en zullen worden verrekend met de koopprijs, — echter alleen indien een beroep op het Kooprecht daadwerkelijk leidt tot — verkoop en levering van het Duokoopdeel. Indien Erfpachter na vaststelling — van de koopprijs afziet van gebruik van zijn Kooprecht komen de door deze — gemaakte kosten voor rekening van Erfpachter zelf. —
- 9.10 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht zal bij verkrijging — van de eigendom van het Duokoopdeel door de Erfpachter tevens datzelfde — hypotheekrecht worden gevestigd op de in eigendom te verkrijgen Bloot — Eigendom van het Registergoed, zodat het hypotheekrecht daarna betrekking — heeft op de volle eigendom van het Registergoed. —
- 9.11 De Erfpachter die met gebruik van het Kooprecht het Duokoopdeel van het — Registergoed heeft gekocht, kan gedurende de eerste vierentwintig (24) — maanden na de levering van het Duokoopdeel aan de Erfpachter ten aanzien — van het Registergoed waarvan hij het Duokoopdeel heeft gekocht geen nieuwe — erfpachtovereenkomst op basis van onderhavige regeling met Erfverpachter — aangaan. —



- 10.1 Indien het Kooprecht 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.
- 10.2 De Koopprijs Kooprecht wordt berekend door het Duokoop-percentage te vermenigvuldigen met de marktwaarde van het Registergoed per het moment dat het Kooprecht wordt uitgeoefend. De hiervoor bedoelde marktwaarde van het Registergoed wordt door de Erfverpachter vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met aantoonbare investeringen van de Erfpachter in het Registergoed en met de kosten die redelijkerwijs door de Erfpachter zijn gemaakt wegens het inhalen van achterstallig onderhoud en met het herstel van de gebreken van het Registergoed, op de wijze als wordt beschreven in Artikel 10.7.
- 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:
 - (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.
- 10.7 Door de Erfpachter gedane investeringen en gemaakte kosten welke verband houden met het inhalen van achterstallig onderhoud en kosten van herstel van gebreken van het Registergoed, zoals bedoeld in Artikel 10.2, worden in mindering gebracht op de marktwaarde. Hiervoor geldt het volgende:
- (a) De Erfpachter dient gedane investeringen met bescheiden te onderbouwen, waarmee genoegzaam wordt aangetoond dat de investeringen door de Erfpachter zijn gedaan.
 - (b) Van gemaakte kosten dienen tot het Registergoed te herleiden facturen en betaalbewijzen daarvan te worden overlegd.
 - (c) Met investeringen en gemaakte kosten wordt alleen rekening gehouden voor zover deze ten tijde van de vaststelling van de marktwaarde ten aanzien van het Registergoed een waardeverhogend effect hebben.
 - (d) Indien er sprake is van een waardeverhogend effect wordt expliciet vastgesteld welk effect dit heeft op de marktwaarde van het Registergoed als geheel.

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 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 erfpachtvoorwaarden 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 tot vestiging van het _____
Erfpachtrecht. 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 _____
de hypotheekhouder te worden verkregen. _____

13.3 Indien 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 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, 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; _____
- e. in het Registergoed een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen _____ uitvoeren dat in strijd is met de wet en/of de goede zeden, waaronder _____ mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig _____ uitvoeren of doen uitvoeren van het gokspel, de prostitutie en het _____ produceren en/of verkopen van verdovende middelen. _____
- 13.5 Erfverpachter kan van het bepaalde in de Artikelen 13.1 en 13.4 a tot en met d 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 – _____ 14.5 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 20, 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 2023-1 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 zonder toestemming/kosten —
- 16.1 Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht te vervreemden of met vruchtgebruik —
te bezwaren of met hypotheekrecht te belasten, alsmede met —
erfdienstbaarheden te bezwaren en in huur of enig ander gebruiksrecht te —
geven. _____
- 16.2 Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toedeling 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 toedeling 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 het Canonbedrag of andere kosten in —
verband met het Erfpachtrecht aan Erfverpachter verschuldigd zijn. _____
Indien op het moment van levering door Erfpachter nog termijnen van het —
Canonbedrag 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 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 en verschuldigde kosten ontslaat dit de Erfpachter die —
tot vervreemding overgaat niet van zijn betalingsverplichtingen en gaan deze —
verplichtingen bovendien van rechtswege over op de rechtverkrijgende(n) van —
het Erfpachtrecht. —————

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 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: —————

1. 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. —————
2. Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van —
eigenaars zal - met uitsluiting van de Erfverpachter - worden uitgeoefend door —
de Erfpachter. —————
3. Een wijziging van de akte van splitsing behoeft de voorafgaande toestemming —
van de Erfverpachter. —————
4. De gerechtigdheid tot een eventueel reservfonds 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 aan anderen te verhuren, te verpachten, in (vrucht)gebruik te —
geven, of onder welke andere titel ook 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:
- Erfpachter in verzuim is het Canonbedrag over vierentwintig (24) achtereenvolgende maanden te betalen, of
 - Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

De opzegging moet binnen acht 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 hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en zal de hypotheekhouder 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 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 de 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 2023-1 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 daarvan 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 vergoeding

21.1 Op de aan de Erfpachter te betalen Opzegvergoeding welke Erfverpachter op grond van het bepaalde in Artikel 20.3 dient te voldoen, wordt door Erfverpachter in mindering 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 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



ontuiming van het Registergoed uit kracht van de grosse van de erfpachtakte 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 24 een afschrift aan de hypotheekhouder. _____

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 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 ingebreke stellen 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 19.3 sub a. —
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 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 2023-1 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 zorgdraagt dat de andere Partij tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 29. Toepasselijkheid Algemene Termijnenwet

Op alle in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 30. Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientig (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 gevegd. Een ingrijpende wijziging van de waarde van de ondergrond van het Registergoed, 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 2023-1 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. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam; en
- de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen opgestelde criteria waar een erfpacht- of kortingsconstructie minimaal aan moet voldoen.



JW/2023.0404.01

- 20 -

Artikel 32. Citeertitel _____

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 kunnen worden aangehaald als: _____
"Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1". _____

SLOT AKTE _____

Deze akte is verleden te Lelystad 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 twaalf minuten. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-03-2023 om 12:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86100 nummer 150.
De bewaarder.

