

MGE-BEPALINGEN ZOALS DIE WORDEN OPGENOMEN IN DE AKTEN HOUDENDE UITGIFTE IN ERFPACHT DOOR RIJSWIJK WONEN VOOR DE ARTIESTENBUURT EN DE KLEURENBURT

A. OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT

De grondeigenaar en de erfpachter zijn een overeenkomst aangegaan tot uitgifte in erfpacht van het hierna te melden appartementsrecht.

B. UITGIFTE IN ERFPACHT

Ter uitvoering van de onder A. gemelde overeenkomst geeft de grondeigenaar bij deze in erfpacht uit aan de erfpachter, die bij deze aanvaardt in erfpacht:

- a. *omschrijving appartement;*
- b. *omschrijving berging.*

hierna tezamen ook te noemen: "**het registergoed**".

C. VERKRIJGING DOOR DE GRONDEIGENAAR; SPLITSING

De ondergrond van de in appartementsrechten gesplitste flatgebouwen is door de vereniging: R.K. Woningbouwvereniging "St. Bonifacius", voor wat de grond betreft, verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage (thans Dienst voor het Kadaster en de openbare registers Kadaster Zuid-Holland, vestiging Zoetermeer) op eenendertig december negentienhonderd drieënzestig in deel 3531 nummer 116, van het afschrift van een akte van transport, houdende kwitantie voor de koopsom en afstanddoening van de rechten tot het vorderen van ontbinding van die overeenkomst voortvloeiende uit de bepalingen van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat gold tot een januari negentienhonderd tweeënnegentig, op eenendertig december negentienhonderd drieënzestig verleden voor W. Udo, destijds notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, en voor wat de opstellen betreft door natrekking.

Bedoelde woningbouwvereniging is bij akte op dertien april tweeduizend verleden voor Mr C.E.M. van Steenderen, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, omgezet in de stichting: Woningstichting St. Bonifacius, terwijl de stichting: Woningstichting Arbeidersbelang bij akte van fusie verleden op eenendertig december tweeduizend voor genoemde notaris Van Steenderen het gehele vermogen van de Woningstichting St. Bonifacius onder algemene titel heeft verkregen.

Bij laatstbedoelde akte zijn tevens de statuten van de stichting: Woningstichting Arbeidersbelang gewijzigd, bij welke wijziging onder andere de naam van

laatstgenoemde stichting werd gewijzigd in: Stichting Rijswijk Wonen, welke vorenbedoelde wijzigingen op grond van de wet per een januari tweeduizendeen in werking zijn getreden, zodat mitsdien Rijswijk Wonen thans enig gerechtigde is tot het registergoed. Van laatstgemelde fusie is een opgave als bedoeld in artikel 33 lid 4 van de Kadasterwet ten kantore van voormelde Dienst ingeschreven op vier september tweeduizenddrie in deel 40192 nummer 190

***** voor Purperstraat 2 t/m 36 en Vermiljoenstraat 49 t/m 83**

De op deze grond gestichte gebouwen, plaatselijk bekend Purperstraat 2 tot en met 36 (even nummers) en Vermiljoenstraat 49 tot en met 83 (oneven nummers) te Rijswijk, Zuid-Holland, met de ondergrond, erf en tuinen, zijn gesplitst bij akte, op dertig juni verleden voor Mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland.

Bij deze akte zijn ontstaan twee appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een flatgebouw, omvattende achttien flatwoningen met bergingen op de begane grond, entrees met bellentableau, trappenhuisen, voortuinen en verder toebehoren, gelegen aan de Vermiljoenstraat 49 tot en met 83 (oneven nummers) te 2284 GV Rijswijk, Zuid-Holland, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie D nummer 8042 A-1, uitmakende de helft van de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop aanwezige twee flatgebouwen met erf, tuinen en verder toebehoren, een gemeenschappelijke binnentuin en verder toebehoren gelegen aan de Purperstraat en de Vermiljoenstraat te Rijswijk, Zuid-Holland, plaatselijk bekend Purperstraat 2 tot en met 36 (even nummers) en Vermiljoenstraat 49 tot en met 83 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D nummer 6140, groot eenendertig are en zeven centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een flatgebouw, omvattende achttien flatwoningen met bergingen op de begane grond, entrees met bellentableau, trappenhuisen, voortuinen en verder toebehoren, gelegen aan de Purperstraat 2 tot en met 36 (even nummers) te 2284 GX Rijswijk, Zuid-Holland, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie D nummer 8042 A-2, uitmakende de helft van de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap.

***** voor Purperstraat 1 t/m 23 en Terracottastraat 82 t/m 104**

De op deze grond gestichte gebouwen, plaatselijk bekend Purperstraat 1 tot en met 23 (oneven nummers) en Terracottastraat 82 tot en met 104 (even nummers) te Rijs-

wijk, Zuid-Holland, met de ondergrond, erf en tuinen, zijn gesplitst bij akte, op dertig juni tweeduizendvier verleden voor Mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland.

Bij deze akte zijn ontstaan twee appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een flatgebouw, omfattende twaalf (flat)woningen, twintig bergingen in de kelder, entrees met bellentableau, trappenhuizen, voortuinen en verder toebehoren, gelegen aan de Purperstraat 1 tot en met 23 (oneven nummers) te 2284 GW Rijswijk, Zuid-Holland, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie D nummer 8043 A-1, uitmakende de helft van de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop aanwezige twee flatgebouwen met erf, tuinen, een gemeenschappelijke binnentuin en verder toebehoren, gelegen aan de Purperstraat en de Terracottastraat te Rijswijk, Zuid-Holland, plaatselijk bekend Purperstraat 1 tot en met 23 (oneven nummers) en Terracottastraat 82 tot en met 104 (even nummers) te Rijswijk, Zuid-Holland, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D nummer 8034, groot eenentwintig are en tweeënnegentig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een flatgebouw, omfattende twaalf (flat)woningen, twintig bergingen in de kelder, entrees met bellentableau, trappenhuizen, voortuinen en verder toebehoren, gelegen aan de Terracottastraat 82 tot en met 104 (even nummers) te 2284 HE Rijswijk, Zuid-Holland, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie D nummer 8043 A-2, uitmakende de helft van de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap.

In gemelde akte zijn deze twee appartementsrechten tevens ondergesplitst, waardoor elke afzonderlijke flatwoning en elke berging een afzonderlijk appartementsrecht zijn geworden.

D. KOOPPRIJS

Koopprijs; voldoening; verrekening

De koopprijs van het registergoed, waarin begrepen de afkoopsom voor de erfpachtscanon, bedraagt ***.

In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

De koopprijs is door de koper aan de notaris voldaan.

Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, zijn tussen de woningcorporatie en de koper verrekend over de lopende termijnen.

Voor de betaling van de koopprijs en de verrekening van de in de vorige zin

bedoelde lasten en belastingen wordt door de woningcorporatie aan de koper bij deze kwijting verleend.

E. BEDINGEN

Kosten en belastingen

1. Wegens de uitgifte van het registergoed in erfpacht is overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien het een reeds langer dan twee jaar geleden in gebruik genomen registergoed betreft.
2. Alle kosten terzake van de uitgifte in erfpacht, zoals de overdrachtsbelasting, de kadasterkosten en de kosten van deze akte en van de inschrijving daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van de erfpachter.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. vrij van hypotheek, beslagen en bevoorrechte schulden;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, beperkte genotsrechten en/of erfdienstbaarheden, behoudens die welke hierna in deze akte zijn vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het registergoed verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bij het totstandkomen van de overeenkomst tot uitgifte bevond, vrij van huur en andere gebruiksrechten en ongevorderd.
4. De grondeigenaar verklaart dat hij niet bekend is met feiten die duiden op een mogelijk zodanige verontreiniging van het registergoed, dat een normaal gebruik daarvan als woonruimte of berging wordt belemmerd dan wel naar de huidige normen een verplichting tot schoning of het nemen van andere maatregelen zou kunnen worden opgelegd.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed vindt heden plaats.

Vanaf heden komen de baten de erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Garanties door de grondeigenaar

De grondeigenaar garandeert het navolgende:

- a. De grondeigenaar is bevoegd tot de uitgifte in erfpacht.
- b. Op het registergoed rusten geen andere zakelijke lasten dan de gebruikelijke,

waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

- c. Het registergoed is niet in een ruilverkaveling of herinrichtingsplan begrepen; noch is onteigening aangezegd.
- d. Met betrekking tot het registergoed bestaan jegens derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht, een recht van wederinkoop of huurkoop.
- e. Het registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van die wet.
- f. Ten aanzien van het registergoed zijn geen beschikkingen of bevelen uit hoofde van artikel 55 van de Wet bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.

F. ERFPACHTSVOORWAARDEN, mede inhoudende de bepalingen van MAATSCHAPPELIJK GEBONDEN EIGENDOM (“MGE-bepalingen”)

Duur

Artikel 1

1. Het erfpachtsrecht gaat in heden en is eeuwigdurend gevestigd.
2. Het erfpachtsrecht kan (slechts) door de grondeigenaar worden opgezegd als omschreven in artikel 5. De erfpacht kan niet door de erfpachter worden opgezegd.

Bestemming: gebruik

Artikel 2

Het registergoed is bestemd voor woondoeleinden en dient als zodanig gebruikt te worden. Ten aanzien van dit gebruik is het de grondeigenaar niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Canon: afkoop

Artikel 3

De erfpachter is ter zake van het erfpachtsrecht een canon verschuldigd.

De erfpachter heeft de canonverplichting eeuwigdurend afgekocht door voldoening van de grondwaarde. De afkoopsom maakt onderdeel uit van voormelde, door de erfpachter aan de woningcorporatie verschuldigde koopprijs.

In geval van terugkoop overeenkomstig na te melden MGE-bepalingen maakt de afkoopsom van de canon onderdeel uit van de koopprijs.

Hoofdelijkheid

Artikel 4

De verplichtingen van de erfpachter zijn ondeelbaar. Derhalve zijn, indien het registergoed aan twee of meer personen toebehoort, die personen hoofdelijk jegens

de grondeigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van het erfpachtsrecht.

Opzegging

Artikel 5

De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtsrecht op te zeggen.

Een aan de erfpachter toerekenbaar verzuim van de aanbiedingsplicht als bedoeld in Hoofdstuk D (Terugkoopprocedure) sub 1 van na te melden MGE-bepalingen, met in het bijzonder als gevolg een aan de erfpachter toerekenbare overdracht van het registergoed zónder toepassing van de winst- of verliesdeling als bedoeld in hoofdstuk F sub 2 van die MGE-bepalingen, wordt als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt en is derhalve een reden tot opzegging van het erfpachtsrecht door de grondeigenaar.

Vergoeding bij beëindiging erfpachtsrecht

Artikel 6

Bij beëindiging van het erfpachtsrecht wordt de vergoeding waartoe de erfpachter gerechtigd is, vastgesteld op voet van Hoofdstuk E (Prijsvorming) van na melden MGE-bepalingen.

Vereniging van appartementseigenaars

Artikel 7

De erfpachter wordt aangemerkt als appartementseigenaar in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan de erfpachter aansprakelijk voor de aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigde bijdragen en de erfpachter bevoegd is de vergaderingen van eigenaars bij te wonen en daarin het woord te voeren en stemrecht uit te oefenen.

MGE-Bepalingen

A. Definities en omschrijvingen

a. MGE-bepalingen

hieronder worden verstaan de bepalingen, onderdeel uitmakend van deze erfpachtsvoorwaarden, waarbij:

- woningen aan natuurlijke personen voor zelfbewoning worden verkocht en geleverd;
- de kwaliteit en het onderhoud van de woningen op lange termijn wordt bevorderd; en
- een terugkoopregeling wordt gehanteerd waarbij de erfpachter verplicht is het registergoed bij voorgenomen vervreemding te koop aan te bieden aan

de woningcorporatie voor een koopprijs vast te stellen op basis van een vooraf bekende waardebepalingsprocedure;

- het risico van stijging of daling van de vrije marktwaarde van het registergoed tussen de erfpachter en de woningcorporatie wordt gedeeld.

b. de erfpachter:

de persoon die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot het erfpachtsrecht van een tot woning en/of berging bestemd appartementsrecht;

c. de woningcorporatie:

de stichting Stichting Rijswijk Wonen, zijnde een rechtspersoon die krachtens artikel 70 van de woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

De woningcorporatie is tevens de grondeigenaar (erfverpachter van de appartementsrechten);

d. het registergoed:

het erfpachtsrecht van een of meer appartementsrecht(en), waarop de MGE-bepalingen van toepassing zijn. De vestiging van het erfpachtsrecht wordt hierna ook aangeduid met: **de uitgifte**;

e. de woning:

de tot het registergoed behorende opstallen, voor zover bestemd tot woning, berging en toebehoren;

f. de staat van de woning:

de algehele staat van de woning waarbij zowel de voorzieningen als de staat van onderhoud van de woning worden betrokken.

g. taxateur:

een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is aangesloten bij een organisatie van makelaars en/of taxateurs in registergoederen.

De in het vervolg van deze akte aangeduide begrippen stemmen overeen met de in dit hoofdstuk A omschreven definities en omschrijvingen.

B. Zelfbewoningsplicht

De erfpachter is verplicht de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij is niet bevoegd de woning te verhuren of anderszins in gebruik af te staan zonder toestemming van de woningcorporatie.

De woningcorporatie zal een verzoek om toestemming naar eisen van redelijkheid en billijkheid afwegen; zo zal de bedoelde toestemming in beginsel worden verleend indien door opgetreden lichamelijke ongeschiktheid of wegens (tijdelijk) verblijf in

het buitenland zelfbewoning niet (meer) mogelijk is. Weigering van de toestemming zal met name kunnen geschieden indien de (toekomstig) eigenaar kennelijk in hoofdzaak speculatieve bedoelingen heeft.

C. Beperking bevoegdheid tot levering registergoed

1. De erfpachter is niet bevoegd het registergoed geheel of gedeeltelijk aan een ander dan de woningcorporatie te vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de woningcorporatie.
Onder vervreemden wordt in de zin van de MGE-bepalingen ook verstaan: het verlenen van beperkte zakelijke genotsrechten alsook het vervreemden of afstaan van het economisch belang bij het registergoed.
2. De woningcorporatie verklaart de toestemming in beginsel te zullen verlenen indien, nadat de woningcorporatie in het kader van de terugkoopprocedure heeft verklaard haar recht van koop niet uit te willen oefenen, de erfpachter het registergoed aan een derde vervreemdt, mits die derde zich uitdrukkelijk akkoord en bekend verklaart met het feit dat de MGE-bepalingen op hem van toepassing zijn, waaronder de aanbiedingsplicht aan de woningcorporatie op grond van de terugkoopprocedure, en het hierna onder hoofdstuk M gemelde kettingsbeding aanvaardt.

De woningcorporatie kan aan het afzien van haar recht van terugkoop voorwaarden verbinden zoals hierna in hoofdstuk D sub 4 omschreven.

3. Daarnaast zal de woningcorporatie in het algemeen de erfpachter toestemming verlenen tot vervreemding van het registergoed aan één of meer personen die:
 - erfgenaam zijn van de erfpachter; ofwel
 - het registergoed oorspronkelijk mede hebben verkregen ofwel afstammelingen in de rechte lijn zijn van personen die het registergoed oorspronkelijk verkregen; ofwel
 - voor medehuur van de woning in aanmerking zouden komen indien de erfpachter huurder van de woning zou zijn;evenwel slechts onder de voorwaarde dat de verkrijger schriftelijk en uitdrukkelijk verklaart gebonden te zijn aan de MGE-bepalingen, waaronder de aanbiedingsplicht aan de woningcorporatie op grond van de terugkoopprocedure en de MGE-prijsvormingsbepalingen.

D. Terugkoopprocedure

1. Aanbiedingsplicht van de erfpachter

De erfpachter is verplicht om het registergoed onverwijld schriftelijk (met

bericht van ontvangst) te koop aan te bieden aan de woningcorporatie zodra:

- a. de erfpachter voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b. de erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van de woning overeenkomstig hoofdstuk B; ofwel
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld het voornemen te hebben gebruik te maken van het recht als bedoeld in artikel 268 lid 1 of lid 2 (executieverkoop) van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
- d. op het registergoed executoriaal beslag is gelegd; ofwel
- e. op het registergoed conservatoir beslag is gelegd en de betreffende eis bij onherroepelijke uitspraak in hoofdzaak is toegewezen.

2. Bedenktijd (voor de erfpachter als verkoper)

Tot drie dagen (kalenderdagen) na ondertekening van de betreffende koopovereenkomst door de erfpachter is de erfpachter in het sub 1 a bedoelde geval bevoegd om schriftelijk (met bericht van ontvangst) aan de woningcorporatie mede te delen dat hij van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarmee verklaart de erfpachter tevens voor zijn rekening te nemen alle kosten die de woningcorporatie in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt.

3. Bezichtiging

Gedurende de periode dat de sub 1 bedoelde aanbieding door de erfpachter aan de woningcorporatie van kracht is, is de erfpachter verplicht de woningcorporatie en/of een of meer aspirant-kopers/-huurders uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de woningcorporatie in de gelegenheid te stellen de woning te bezichtigen. De woningcorporatie is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd de staat van de woning met bijbehorende technische voorzieningen te controleren.

Terugkoopregeling van de woningcorporatie; taxatie en teruglevering

4. Geen terugkoopplicht

De woningcorporatie is niet verplicht tot aankoop van het registergoed over te gaan ingeval het registergoed aan de woningcorporatie te koop wordt aangeboden door de erfpachter ingevolge lid 1. Na ontvangst van de kennisgeving tot verkoop door de erfpachter als bedoeld in lid 1, zal de woningcorporatie binnen vier weken schriftelijk aan de erfpachter mededelen of zij voornemens is het registergoed te kopen. Indien zij verklaart het registergoed

niet te willen kopen, is de erfpachter vrij om gedurende zes maanden na ontvangst van de kennisgeving door de woningcorporatie casu quo het verstrijken van de termijn het registergoed aan een derde te verkopen, mits:

- de aspirant-koper de onder C.2. bedoelde verklaring aflegt; én
- levering van het registergoed door de erfpachter aan de aspirant-koper plaats vindt binnen één jaar na vorenbedoelde kennisgeving door de woningcorporatie casu quo het verstreken zijn van gemelde termijn.

Voorwaarden bij afzien recht van terugkoop

De woningcorporatie is bevoegd aan het afzien van haar recht het registergoed terug te kopen, voorwaarden te verbinden. Tot deze voorwaarden kan in het bijzonder behoren de verplichting van de erfpachter de bij uitgifte verleende koperskorting, alsmede het aan de woningcorporatie bij terugkoop toekomende winstaandeel, een en ander berekend overeenkomstig de in hoofdstuk F sub 2 gemelde MGE-prijsvormingsbepalingen, geheel of gedeeltelijk aan de woningcorporatie te voldoen. Deze voorwaarde houdt alsdan verband met het feit dat voor terugkoop van een erfpachtsrecht dat niet bij uitgifte door de erfpachter werd verkregen, de prijsvorming geldt zoals omschreven in hoofdstuk F sub 3.

5. Taxatie

Terstond nadat de woningcorporatie schriftelijk aan de erfpachter heeft medegedeeld het registergoed te willen kopen, alsook indien in verband met de hiervoor bedoelde voorwaarden aan het afzien van terugkoop taxatie van het registergoed noodzakelijk is, wijst de woningcorporatie een taxateur aan voor de waardebeoordeling van het registergoed overeenkomstig hoofdstuk E (Taxatie). De erfpachter ontvangt van gemelde aanwijzing bericht.

6. Koopovereenkomst

Binnen zes weken nadat de woningcorporatie het besluit tot aankoop heeft medegedeeld aan de erfpachter, ontvangt de erfpachter van de woningcorporatie een koopakte ter ondertekening; daarbij ontvangt de erfpachter tevens een kopie van het betreffende taxatierapport.

Indien toezending van deze stukken niet binnen gemelde termijn mogelijk is wegens het niet gereed zijn van het taxatierapport, kan deze termijn eenmalig met drie weken door de woningcorporatie worden verlengd.

7. Teruglevering

De betreffende levering door de erfpachter aan de woningcorporatie vindt plaats binnen drie maanden na de onder 5 en 6 eerstbedoelde mededeling of zoveel eerder of later als in de koopovereenkomst eventueel overgekomen, doch in beginsel niet eerder dan een maand nadat de woningcorporatie de betreffende koopakte ondertekend heeft retour ontvangen van de erfpachter.

Indien bedoelde termijn wordt overschreden in verband met de in hoofdstuk E sub 5 omschreven geschillenregeling, vindt de betreffende levering plaats zo spoedig mogelijk nadat op grond van die geschillenregeling een bindende uitspraak is gedaan.

De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de woningcorporatie aan te wijzen notaris; het registergoed moet door de erfpachter worden geleverd vrij van hypotheken en beslag en vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de betreffende taxatie.

De woningcorporatie is uitdrukkelijk bevoegd om het registergoed door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen mits de tussen de erfpachter en de woningcorporatie overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van het registergoed, komen ten laste van de verkrijger.

E. Taxatie

1. Waardebepaling registergoed door middel van taxatie

In alle gevallen waarin de waarde van het registergoed tussen partijen moet worden bepaald, wordt die waarde door middel van taxatie vastgesteld.

2. Benoeming taxateur

Ten behoeve van de sub 1 bedoelde taxatie benoemt de woningcorporatie een taxateur zoals ook omschreven in hoofdstuk D sub 5. De taxateur maakt binnen één maand na zijn benoeming een rapport op van de waarde van het registergoed, met inachtneming van de hierna omschreven taxatieregels.

De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de aan- of verkoop van het registergoed.

3. Taxatieregels

a. Algemeen

Bij de taxatie neemt de taxateur onder meer het navolgende in acht:

- de aanwezigheid van de MGE-bepalingen wordt bij de taxatie buiten

beschouwing gelaten;

- het registergoed wordt getaxeerd in onbewoonde, vrij opleverbare staat;
- bij terugkoop van het registergoed door de woningcorporatie hanteert de taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de uitgifte (verkoop destijds aan de erfpachter), zowel voor wat betreft de grondwaardeberekening als de waardering van de opstallen, waardoor een constante gedragslijn wordt gehanteerd.

b. Opname staat van de woning bij uitgifte door de woningcorporatie

Bij uitgifte door de woningcorporatie gelden met betrekking tot de taxatie van het registergoed de navolgende bijzondere bepalingen. De taxateur omschrijft in het taxatierapport de staat van de woning; indien sprake is van een appartementsrecht betreft hij uitsluitend het privé gedeelte in die omschrijving.

Bij uitgifte aan de huurder van de woning wordt bij bedoelde omschrijving door de taxateur uitgegaan van de situatie ten tijde van de feitelijke beschikbaarstelling van de woning aan de betreffende huurder.

c. Opname staat van de woning bij terugkoop door de woningcorporatie (van de erfpachter die bij uitgifte verkreeg)

Bij terugkoop door de woningcorporatie van het registergoed gelden met betrekking tot de taxatie de navolgende bijzondere bepalingen ten aanzien van verbeteringen die onder verantwoordelijkheid van de erfpachter zijn aangebracht.

De taxateur geeft een beschrijving van de staat van de woning. In het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de staat van de woning heeft ondergaan ten opzichte van de hiervoor bedoelde taxatie bij uitgifte. Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaand die veranderingen aan de staat van de woning die een waardeverhogend effect hebben.

De taxateur stelt expliciet vast welk (waardeverhogend) effect de verbeteringen hebben op de waarde van het registergoed en legt dit vast in het taxatierapport.

d. Taxatie bij terugkoop door de woningcorporatie van een rechtverkrijgende onder bijzondere titel van de erfpachter

Indien de woningcorporatie het registergoed terugkoopt van een rechtverkrijgende onder bijzondere titel van de erfpachter (een koper die

het registergoed met toestemming van de woningcorporatie rechtstreeks van een vorige erfpachter heeft gekocht of het registergoed heeft gekocht bij een executieveiling), waardeert de sub 2 bedoelde taxateur het registergoed uitsluitend naar de waarde in het economisch verkeer (de vrije marktwaarde), aangezien terzake van die terugkoop het bepaalde in hoofdstuk F sub 3 geldt.

4. Kosten taxatie

De kosten van bedoeld taxatierapport komen ten laste van de woningcorporatie behoudens het bepaalde in hoofdstuk D sub 2 (bedenktijd).

5. Geschillenregeling naar aanleiding van taxatie bij terugkoop

Indien de woningcorporatie of de erfpachter die het registergoed aan de woningcorporatie te koop heeft aangeboden, zich niet kan verenigen met de vastgestelde waarde(n) in bedoeld taxatierapport moet hij daarvan binnen twee weken na ontvangst van dat rapport schriftelijk doen blijken aan de andere partij. Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te hanteren waarden zal het geschil worden beslecht door drie taxateurs van wie één benoemd wordt door de erfpachter, één door de woningcorporatie en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. Deze drie taxateurs dienen werkzaam te zijn in het betreffende woningmarktgebied en mogen niet eerder bij de betreffende terugkoop betrokken zijn geweest.

De waardevaststelling door bedoelde drie taxateurs is voor beide partijen bindend.

De kosten van de drie taxateurs worden door elk van beide partijen voor de helft gedragen.

F. MGE-prijsvorming (Fair Value-prijs)

1. Prijs bij uitgifte door de woningcorporatie

Alvorens de woningcorporatie overgaat tot uitgifte van het registergoed, stelt zij de waarde van het registergoed vast door middel van taxatie; omtrent de wijze van taxeren geldt het bepaalde in hoofdstuk E (Taxatie) sub 3a en b.

De prijs waarvoor de woningcorporatie het registergoed verkoopt aan de erfpachter -hierna te noemen de uitgifteprijs -is gelijk aan bedoelde taxatiewaarde, verminderd met de door de woningcorporatie vast te stellen korting (de zogeheten koperskorting).

2. Vaststelling MGE-prijs bij terugkoop door de woningcorporatie

Indien de woningcorporatie het registergoed terugkoopt van:

- a. een erfpachter die het registergoed met koperskorting heeft verkregen;
 - b. de rechtsopvolgers onder algemene titel van een onder a bedoelde erfpachter;
 - c. een persoon of de personen bedoeld in hoofdstuk C sub 3;
- wordt de koopprijs van het registergoed berekend door toepassing van de navolgende terugkoopformule: $(T2 \text{ minus } S \text{ minus } T1)$ vermenigvuldigd met X procent plus U plus S, ofwel:
- $$(T2 - S - T1) \times X\% + U + S.$$

Door middel van de terugkoopformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

- T2: de taxatiewaarde (vrije marktwaarde) van het registergoed bij de te koop aanbidding door de erfpachter volgens hoofdstuk D (Terugkoopprocedure);
- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de staat van de woning berekend volgens hoofdstuk E (Taxatie) sub 3c;
- T1: de taxatiewaarde (vrije marktwaarde) van het registergoed bij de uitgifte van het registergoed door de woningcorporatie;
- X: het percentage waarvoor de erfpachter deelt in de stijging of daling van de vrije marktwaarde van het registergoed volgens hoofdstuk I;
- U: de in lid 1 van dit hoofdstuk F bedoelde uitgifteprijs (zijnde T1 verminderd met de koperskorting).

3. Vaststelling prijs bij terugkoop door de woningcorporatie van een rechtverkrijgende onder bijzondere titel van de erfpachter

Indien de woningcorporatie het registergoed terugkoopt van een rechtsverkrijger onder bijzondere titel van de erfpachter (een koper die het registergoed met toestemming van de woningcorporatie rechtstreeks van een vorige erfpachter heeft gekocht of het registergoed heeft gekocht bij een executieveiling), geldt als koopprijs de vrije marktwaarde, zoals vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk E sub 3 d.

G. Bijzondere regeling bij en na executie door schuldeisers

1. Regeling bij executie

Het bepaalde in hoofdstuk C (Beperking bevoegdheid tot levering registergoed), in hoofdstuk D (Terugkoopprocedure) en in hoofdstuk F (Fair Value-prijs) is niet van toepassing ingeval een hypotheekhouder gebruik maakt van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek (indien executoriale verkoop van het registergoed plaatsvindt).

De woningcorporatie kan wel van de erfpachter of hypotheekhouder verlangen medewerking te verlenen aan een taxatie overeenkomstig hoofdstuk E in verband met het hierna onder 2.b. bepaalde.

2. De woningcorporatie verklaart zich jegens de erfpachter bereid – en garandeert hierbij- om , indien het registergoed executoriaal wordt verkocht, desverzocht een onderhands bod te doen en ter uitvoering daarvan het registergoed af te nemen voor een prijs overeenkomstig de in onderdeel F.2 bedoelde terugkoopformule.

3. Boete na executie

Indien de executieverkoop heeft geleid tot een overdracht aan een ánder dan de woningcorporatie (ondanks de onder 2. gemelde bereidheid van de woningcorporatie), verbeurt de erfpachter aan de woningcorporatie een boete, gelijk aan de door de woningcorporatie bij uitgifte verleende koperskorting, zijnde het verschil tussen de uitgifteprijs en de taxatiewaarde zoals bedoeld in hoofdstuk F sub 1 alsook in hoofdstuk H.

De woningcorporatie kan - indien zij dit uit billijkheidsoverwegingen wenselijk acht - de boete eigener beweging of op verzoek matigen.

4. Goederenrechtelijke werking MGE-bepalingen

Na verkoop als bedoeld in lid 1 ("executieverkoop") van dit hoofdstuk G aan een ander dan de woningcorporatie blijven de MGE-bepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop en -zolang na te melden recht van voorkeur tot koop van de woningcorporatie ongebruikt blijft -op alle rechtsopvolgers van die koper.

Zoals hiervoor omschreven gelden bij en na een executoriale verkoop de prijsvormingsbepalingen als omschreven in hoofdstuk F sub 3.

H. Koperskorting

De tussen partijen overeengekomen koopprijs (uitgifteprijs als bedoeld in Hoofdstuk F sub 1) is gelijk aan *** negentig procent (90%) van de getaxeerde marktwaarde van het registergoed.

I. Aandeel erfpachter in de vrije marktwaarde-ontwikkeling van het registergoed

Het percentage waarvoor de erfpachter deelt in de stijging of daling van de vrije marktwaarde van het registergoed bedraagt *** tachtig procent (80%).

J. Bepalingen in verband met hypotheek

1. Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld

De erfpachter mag het registergoed niet met hypotheek bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de woningcorporatie.

Bedoelde toestemming van de woningcorporatie is niet vereist indien de door de erfpachter ten laste van het registergoed te vestigen hypothecaire inschrijvingen in totaal geen hogere hoofdsom hebben dan het bedrag van de aankoopprijs van het registergoed vermeerderd met:

- een bedrag gelijk aan ten hoogste tien procent (10%) van de aankoopprijs indien en voor zover deze kosten worden gemaakt wegens verwerving en financiering van het registergoed; en
- een bedrag gelijk aan ten hoogste tien procent (10%) van de aankoopprijs van het registergoed indien en voor zover dit bedrag wordt gebruikt voor investeringen ten behoeve van het registergoed en mits dit bedrag door de erfpachter in een zogeheten bouwdepot bij de betreffende financier wordt gestort.

Voor hypothecaire financiering van het registergoed is garantie vereist van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogeheten Nationale Hypotheek Garantie), tenzij de woningcorporatie daarvan ontheffing verleent. Deze ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als de erfpachter niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering naar oordeel van de woningcorporatie wel verantwoord is.

2. Bepalingen in hypotheekakte

Ten behoeve van de woningcorporatie, de erfpachter en hypotheekhouder is de erfpachter gehouden zich ervoor in te spannen dat de navolgende bepalingen in de hypotheekakte worden opgenomen:

- de hypotheekhouder moet verklaren bekend te zijn met de inhoud van de MGE-bepalingen;
- de hypotheekhouder streeft er naar de woningcorporatie terstond te informeren over het voornemen van de hypotheekhouder om tot gedwongen verkoop van het registergoed over te gaan; in dat geval streeft de hypotheekhouder er tevens naar het registergoed als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de woningcorporatie (tegen de vrije marktwaarde).

K. Huurgarantie

Het in de volgende zin bepaalde geldt uitsluitend indien de erfpachter een hypothecaire financiering van het registergoed heeft afgesloten ter zake waarvan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garantie heeft verstrekt.

In geval van zodanige inkomensdaling bij de erfpachter dat hij redelijkerwijs - zoals door de woningcorporatie nader te bepalen- niet meer aan zijn hypothecaire verplichtingen kan voldoen, is de erfpachter na onderhandse terugverkoop van het registergoed aan de woningcorporatie, gerechtigd om de woning te huren van de woningcorporatie tegen de alsdan gebruikelijke huurprijs.

L. (Kwalitatieve) Verbintenis

1. Koper verbindt zich hierbij jegens de woningcorporatie om niet tot wijziging van de bepalingen in artikel 24 lid 1 en artikel 28 lid 1 van de betreffende akte van (onder)splitsing en het daarvan deel uitmakende reglement -in de zin van artikel 139 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek- over te gaan.
2. De in lid 1 gemelde verplichting wordt voor zoveel mogelijk bij deze gevestigd als kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zodat de verplichting ook over gaat op diegene die het appartementsrecht onder bijzondere titel als eigenaar of beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degene die van de rechthebbende op het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat appartementsrecht zullen verkrijgen.
3. In geval koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het appartementsrecht het bovenstaande niet naleeft, is het bepaalde in hoofdstuk M (Boetebeding) van overeenkomstige toepassing.

M. Boete- en kettingbeding

Indien de erfpachter schriftelijk (met bericht van ontvangst) door de woningcorporatie in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende veertien dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de woningcorporatie na te komen, is de erfpachter in verzuim en zal hij aan de woningcorporatie een door de woningcorporatie vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50%) van de op het moment van ingebrekestelling geldende vrije marktwaarde van het registergoed. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de erfpachter.

Kettingbeding

Indien de erfpachter, in geval van ontheffing door de woningcorporatie van de terugkoopverplichting, tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed overgaat aan anderen dan de woningcorporatie is hij gehouden de MGE-bepalingen -voor zoveel nodig -aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor

de woningcorporatie te bedingen; bij gebreke daarvan is de erfpachter een door de woningcorporatie vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de woningcorporatie verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende vrije marktwaarde van het registergoed. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de erfpachter.

Slot akte