

Lelystad OZ4 2771/93

06-02-2006 09:00

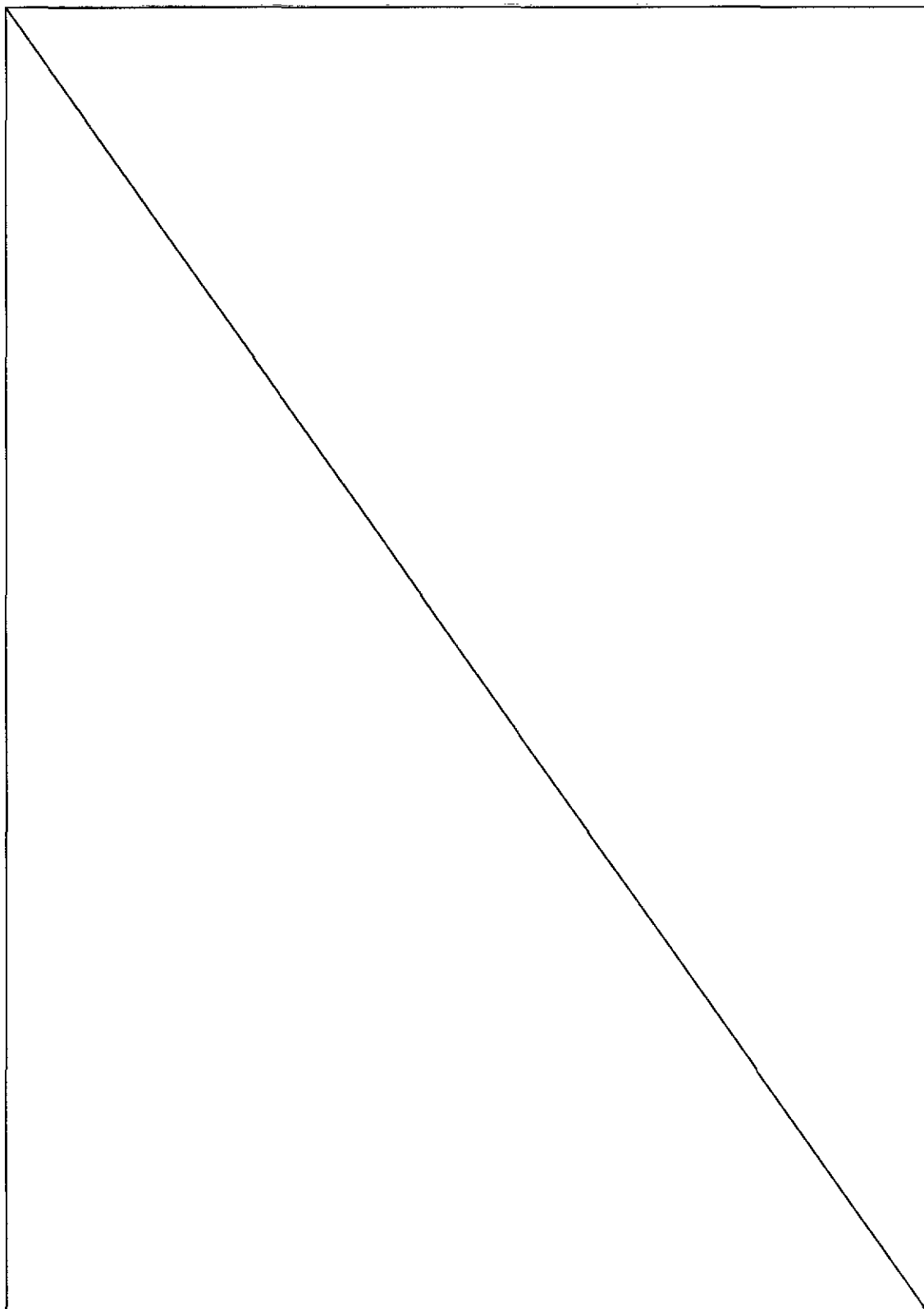
Hengstum mr. A.J.W.M. / alg.voorwaarden

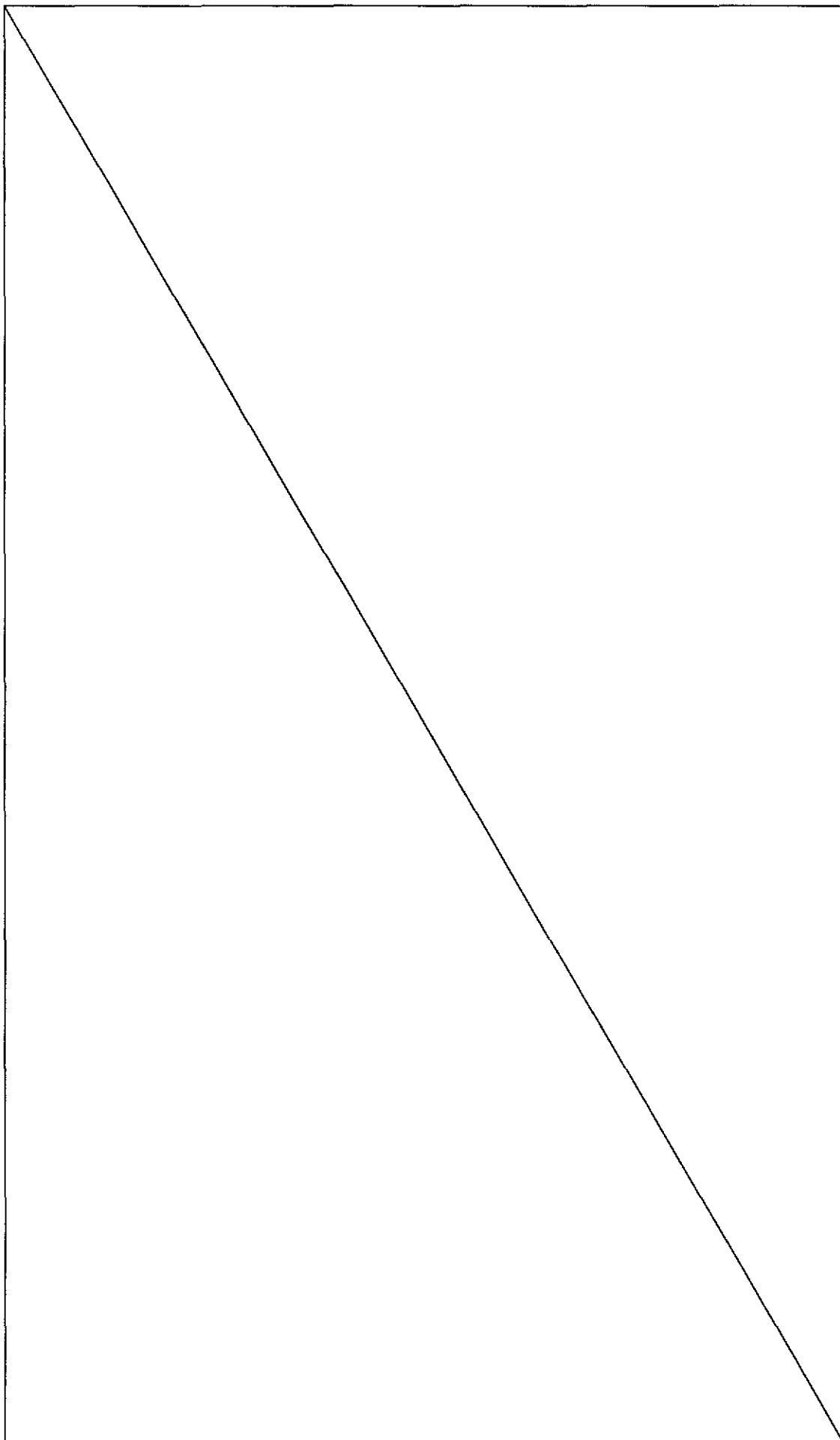
W. R. ...



20060206000794

8 volbladen





Algemene bepalingen voor voortdurende
erfpacht Koop Goedkoop 2006, model A

Vandaag, drie februari tweeduizend zes,
verscheen voor mij, mr. Alexander Jan Willem Marie van Hengstum, notaris gevestigd te
Hilversum:

de heer Léon Bobbe, kantooradres: van Linschotenlaan 1, 1212 ES Hilversum, geboren te
's-Gravenhage op twaalf december negentienhonderd vijf en vijftig, die zich bij een eerder
voor mij, notaris, verleden akte legitimeerde door middel van paspoort nummer
M10288855, afgegeven te Amsterdam op twintig november tweeduizend, ten deze
handelende in zijn hoedanigheid van enig directeur, zijnde het bestuur in de zin van de
wet, van de stichting: **Stichting Dudok Wonen**, gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende
te 1212 ES Hilversum aan de Van Linschotenlaan 1 - ingeschreven in het handelsregister
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder dossiernummer
32023773 - en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte vast te stellen de Algemene
bepalingen, waaronder Stichting Dudok Wonen en andere woningcorporaties, indien
gerechtigd tot het gebruik van het merk dat onderdeel is van het opschrift van deze
Algemene bepalingen, registergoederen in erfpacht kunnen uitgeven.

Aan deze akte wordt **gehecht** het bij deze Algemene bepalingen behorende "formulier
artikel 33".

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop 2006, model A.

Artikel 1. Uitgifte in erfpacht

- 1 De woningcorporatie geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming
en van toepassingverklaring van deze algemene bepalingen en voorts onder zodanige
bijzondere bepalingen als de woningcorporatie voor elke uitgifte in erfpacht met de
erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de
bestemming en het gebruik van het perceel.
2. De algemene bepalingen kunnen te allen tijde door de woningcorporatie worden
herzien. De herziene algemene bepalingen treden in werking telkenmale op het
tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Artikel 2. Begripsbepalingen

In deze algemene bepalingen wordt verstaan onder:

- a. afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt
van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
- b. algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop
Goedkoop 2006, model A;
- c. bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene
bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van
wijziging van de erfpacht;
- d. canon: de maandelijks door de erfpachter te betalen geldsom;
- e. deskundigen: de deskundigen, bedoeld in artikel 29 van deze algemene bepalingen;
- f. erfpacht: het zakelijk recht van erfpacht in de zin van artikel 5:85 van het Burgerlijk
Wetboek alsmede het onverdeeld aandeel daarin;
- g. grondwaarde: de waarde van de tot het perceel behorende grond (of, indien het een
privé-gedeelte van een appartementsrecht betreft, het door de woningcorporatie
vastgestelde gedeelte van de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de
deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond) welke door de woningcorporatie
wordt vastgesteld, conform deze algemene bepalingen;

- h. ingroeicanon: de gereduceerde canon zoals omschreven in artikel 9;
- i. opstallen: de te eniger tijd boven, op en/of in de grond aanwezige onroerende zaken;
- j. perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak, dus zowel de grond als de opstallen, dan wel het in erfpacht uit te geven of uitgegeven privé-gedeelte (gedeelte van in appartementsrechten gesplitste onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt) van een appartementsrecht;
- k. tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar of langer indien dat bij de eerste uitgifte van de erfpacht is overeengekomen of dat deze op voet van artikel 11, lid 2 is verlengd;
- l. uitgifte in erfpacht: uitgifte van een perceel in de zin van artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek alsmede de heruitgifte van het perceel;
- m. woningcorporatie: de hoofdgerechtigde (bloot-eigenaar).

Artikel 3. Uitgifte in erfpacht

- 1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een door de woningcorporatie aan te wijzen notaris.
- 2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b. de einddatum van het eerste tijdvak;
 - c. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
 - d. de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
 - e. de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
 - f. de algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
 - g. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte (voorzover van toepassing) van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - h. de woonplaatskeuze ten kantore van een in de gemeente waarin de grond is gelegen gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.
- 4 De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4. Beëindiging van de erfpacht

1. De erfpachter is niet bevoegd de erfpacht op te zeggen.
2. De woningcorporatie en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de woningcorporatie, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
 - a. de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de woningcorporatie;
 - c. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele

vergoeding van de waarde van de opstallen.

3. De woningcorporatie is uitsluitend bevoegd de erfpacht te beëindigen op de voet van de artikelen 26 en 27 (beëindiging wegens tekortkoming respectievelijk wegens wanbetaling van de canon).

Artikel 5. Omschrijving van de leveringsverplichting

1. De woningcorporatie is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten, behoudens eventuele aan de woningcorporatie onbekende erfdienstbaarheden;
 - c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.
2. Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.
3. De woningcorporatie staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Artikel 6. Canon

1. De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.
2. Het canonpercentage (berekend op jaarbasis) wordt bij de uitgifte van het perceel door de woningcorporatie vastgesteld.

Artikel 7. Betaling van de canon

1. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat en dient in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de woningcorporatie te bepalen wijze te worden voldaan.
2. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de woningcorporatie betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 23 is, indien de canon niet tijdig wordt betaald, een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van één procent (1%) per maand of zoveel meer als de wettelijke rente bedraagt over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon is verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
4. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Artikel 8. Jaarlijkse canonaanpassing

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 12 wordt jaarlijks per één januari de canon aangepast aan de ontwikkeling van het algemene prijsniveau.
2. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. Deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door

toepassing van de formule:

"a gedeeld door b", waarin voorstelt:

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de woningcorporatie bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

Artikel 9. Toepassing ingroeicanon

1. De woningcorporatie past bij elke nieuwe erfpachter een ingroeiregeling toe op de maandelijksse canon. Vanaf het moment van uitgifte in erfpacht, onderscheidenlijk overdracht van de erfpacht, is als ingroeiregeling van de volledige canon verschuldigd:

Jaar 1 (aanvangsmaand tot en met december): nul procent (0%);

Jaar 2 (januari tot en met december): tien procent (10%);

Jaar 3 (januari tot en met december): twintig procent (20%);

Jaar 4 (januari tot en met december): dertig procent (30%);

Jaar 5 (januari tot en met december): veertig procent (40%);

Jaar 6 (januari tot en met december): vijftig procent (50%);

Jaar 7 (januari tot en met december): zestig procent (60%);

Jaar 8 (januari tot en met december): zeventig procent (70%);

Jaar 9 (januari tot en met december): tachtig procent (80%);

Jaar 10 (januari tot en met december): negentig procent (90%).

Vanaf jaar 11 is de volledige canon verschuldigd.

2. De in lid 1 genoemde ingroeiregeling wordt niet toegepast indien:
 - a. de nieuwe erfpachter echtgenoot, geregistreerd partner of een familielid in de eerste of tweede graad is van de vorige erfpachter;
 - b. de nieuwe erfpachter niet zelf in de opstal gaat wonen;
 - c. de vorige erfpachter heeft nagelaten om de woningcorporatie in de gelegenheid te stellen om de erfpacht te kopen op een wijze zoals genoemd in artikel 32;
 - d. de nieuwe erfpachter niet tegelijkertijd tevens in economische zin erfpachter wordt ten aanzien van het perceel.
3. De in lid 1 genoemde ingroeiregeling eindigt, zonder dat daartoe enige kennisgeving, aanmaning of andere actie van de kant van de woningcorporatie is vereist, met onmiddellijke ingang:
 - a. bij overdracht van de erfpacht aan een derde (geheel of gedeeltelijk), onverminderd de mogelijkheid van een ingroeiregeling voor de nieuwe erfpachter overeenkomstig de leden 1 en 2;
 - b. bij economische overdracht van de erfpacht aan een derde (geheel of gedeeltelijk);
 - c. bij verhuur van de erfpacht (geheel of gedeeltelijk), van de opstal of van de grond, dan wel een gedeelte daarvan, aan een derde;
 - d. bij bewoning van de opstal door de vorige erfpachter.
4. Het bepaalde in lid 3 sub c is niet van toepassing indien uitsluitend één kamer in de opstal wordt verhuurd.
5. De in lid 1 genoemde ingroeiregeling laat onverlet de hoogte van in artikelen 6 en 8

bepaalde canon en de jaarlijkse aanpassing daarvan.

6. Als nieuwe erfpachter wordt niet beschouwd een erfgenaam of een verkrijger krachtens verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners, voorzover de gemeenschap waarin de ene is gerechtigd voor ten minste veertig procent (40%) en de andere voor ten hoogste zestig procent (60%) is ontstaan door hetzij een gezamenlijke verkrijging, hetzij het aangaan van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.

Artikel 10. Vooruitbetaling van de canon

1. De woningcorporatie kan met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
2. De woningcorporatie stelt de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van de woningcorporatie nodig is om de woningcorporatie schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom tenzij anders is overeengekomen.
4. De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval gemeld:
 - a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b. het bedrag van de canon;
 - c. de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - d. de datum waarop de afkoopsom aan de woningcorporatie is voldaan;
 - e. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 11. Wijziging of verlenging van het tijdvak

1. De woningcorporatie kan met de erfpachter bij de eerste uitgifte van de erfpacht overeenkomen dat het tijdvak langer is dan vijftig jaar.
2. De woningcorporatie kan met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd met nog een tijdvak, onder de verplichting de nog niet vervallen canon voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een afkoopsom te voldoen.
3. Indien op voet van lid 2 van dit artikel de duur van het tijdvak wordt verlengd, vindt, in afwijking van artikel 12 lid 1, herziening van de canon eerst plaats bij het einde van het aldus verlengde tijdvak.
4. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom tenzij anders wordt overeengekomen.

Artikel 12. Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de woningcorporatie vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 3.
2. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
 - a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
 - b. een redelijke toedeling van een deel van de totale waarde van het perceel (grond en opstallen) aan de grond;
 - c. de waarde in het economische verkeer van normaal onderhouden percelen (grond en opstallen) geheel in vrij opleverbare staat.

- 3. Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geeft de woningcorporatie schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 1 en 2 door de woningcorporatie berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.
- 4. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan de woningcorporatie
 In dat geval worden de grondwaarde en de canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 29, uitgezonderd lid 2 van dat artikel. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de woningcorporatie en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 5. Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 3, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 4, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
 - a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b. het bedrag van de canon;
 - c. de bestemming en het toegestane gebruik.
 De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.
- 5. Indien de woningcorporatie tweeëneuhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak *nog niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 3, is de erfpachter bevoegd, de woningcorporatie schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe algemene bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de woningcorporatie binnen drie maanden te voldoen.*
- 7. Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 3, doet het recht van de woningcorporatie tot van toepassing verklaren van nieuwe algemene bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en artikel 4 lid 1, het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Artikel 13. Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik

- 1. Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden indien een met toestemming van de woningcorporatie veranderd gebruik van het perceel, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stelt de woningcorporatie die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.
- 2. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
 $A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:
 A de op het moment van de herziening geldende canon;

- 7
u
- B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigde gebruik;
 - C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik;
 - D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
3. Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.
 4. Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van artikel 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
 5. Herziening van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c. de bestemming en het toegestane gebruik.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 14. Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1. De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - a. het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - b. het onbebouwde gedeelte van de grond van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - c. het perceel overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. De woningcorporatie kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. De woningcorporatie kan aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 13.

Artikel 15. Gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht, het perceel overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
2. Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
 - a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
 - b. het perceel 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 perceel;
 - d. op of aan het perceel werkzaamheden of handelingen 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, wordt veroorzaakt.
3. Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, is de woningcorporatie bevoegd, van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de erfpachter.
5. De woningcorporatie kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. De woningcorporatie kan, indien zij vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 13.

Artikel 16 Instandhouding van het perceel

1. De erfpachter is verplicht, het perceel in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk is.
2. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
3. De woningcorporatie kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. De woningcorporatie kan, indien zij vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 13.

Artikel 17. Gedoogplichten

1. De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel de aanwezigheid van door of vanwege de woningcorporatie aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door de woningcorporatie zal worden gelast.
2. Alle schade welke door een onmiddellijk gevolg van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de woningcorporatie en op haar kosten worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen partijen niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden opgesteld door deskundigen.
3. De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente of bedrijven belast met de distributie van energievoorzieningen ten behoeve van een communicatienetwerk aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door de woningcorporatie zal worden gelast. De woningcorporatie is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade.

Artikel 18. Lasten en belastingen

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
Indien het perceel een privé-gedeelte van een appartementsrecht is, zijn onder de

gewone en buitengewone lasten begrepen alle ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen. De erfpachter is voor die bijdragen niet alleen draagplichtig maar ook hoofdelijk (naast de woningcorporatie) aansprakelijk.

- 2. Indien de woningcorporatie enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de woningcorporatie vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van de woningcorporatie.

Artikel 19. Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de woningcorporatie voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu en van ander handelen of nalaten van de erfpachter in verband met het perceel die kunnen leiden tot aanspraken of schade van derden.

Artikel 20. Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in artikel 3 lid 2, onder a tot en met h.

Artikel 21. Splitsen van de erfpacht; samenvoegen van erfpachten

- 1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de woningcorporatie. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handeling gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2. De woningcorporatie kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 13.
- 3. Indien de woningcorporatie toestemming verleent tot splitsing in appartementsrechten, stelt zij tevens de verdeling van de canon vast.
- 4. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementsseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementsseigenaren verschuldigde canon.

Artikel 22. Hypotheekhouder(s)

De woningcorporatie zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.

Artikel 23. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 1. Onverminderd de aan de woningcorporatie krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de woningcorporatie, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- 2. Alvorens de woningcorporatie gebruik maakt van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stelt zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 3. Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen,

ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

- 4. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de woningcorporatie te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
- 5. Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Artikel 24. Boete

- 1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kan de woningcorporatie besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 2. Indien een ingroeiregeling op de canon wordt toegepast, wordt voor de toepassing van dit artikel uitgegaan van de canon zonder ingroeiregeling. Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
- 3. Naast de bedoelde boete kan de woningcorporatie een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
- 4. Een boete kan door de woningcorporatie geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar haar mening reden aanwezig is.
- 5. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 25. Herstel door de woningcorporatie

- 1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de woningcorporatie deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene bepalingen is de woningcorporatie tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de woningcorporatie gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd is met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 2. De woningcorporatie geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen gaan.
- 3. De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van de woningcorporatie de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen.
De woningcorporatie doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 4. Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de woningcorporatie.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig artikel 29, uitgezonderd lid 2 van dat artikel.

Artikel 26. Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting dan die tot betaling van canon, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de woningcorporatie de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging, doch uitsluitend na kennisgeving van haar voornemen zoals in lid 2 vermeld. De woningcorporatie tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. De woningcorporatie geeft de erfpachter en de in lid 3 aangeduide anderen schriftelijke kennis van haar voornemen tot opzegging.
3. Het in het vorige lid vermelde kennisgeving van de woningcorporatie vermeldt de dag waarop de erfpacht zal worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de woningcorporatie ingeschreven in de openbare registers.
4. Indien voor de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en voor die dag bovendien aan de woningcorporatie wordt vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit van de woningcorporatie en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
5. Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de woningcorporatie zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 27. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1. Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de woningcorporatie de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging, doch uitsluitend na kennisgeving van haar voornemen zoals in lid 2 vermeld.
2. De woningcorporatie geeft de erfpachter en de in lid 3 aangeduide anderen schriftelijke kennis van haar voornemen tot opzegging.
3. Het in het vorige lid vermelde kennisgeving van de woningcorporatie vermeldt de dag waarop de erfpacht zal worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de woningcorporatie ingeschreven in de openbare registers.
4. Het bepaalde in de leden 4 en 5 van artikel 26 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28. Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1. De erfpachter kan uitsluitend van de woningcorporatie vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2. Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 26 en artikel 27 is geëindigd, is de woningcorporatie gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder

begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel worden geheven, ten laste van de woningcorporatie.

3. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de woningcorporatie verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
4. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de woningcorporatie met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de woningcorporatie krachtens deze algemene bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de woningcorporatie met betrekking tot de erfpacht en het perceel nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door de woningcorporatie vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel niet ter vrije beschikking van de woningcorporatie is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Artikel 29. Deskundigen

1. Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2. Indien de woningcorporatie voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geeft de woningcorporatie de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. De woningcorporatie stelt gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
3.
 - a. Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven, bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
 - b. De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
 - c. De aanwijzing van een deskundige door de woningcorporatie geschiedt door de woningcorporatie en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de woningcorporatie gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de woningcorporatie en aan de

erfpachter.

- d. Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van de woningcorporatie heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door de woningcorporatie.
4. De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.
5. De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
6. De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de woningcorporatie en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Artikel 30. Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen tegenover de woningcorporatie hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpacht voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de woningcorporatie ondeelbaar.
3. De gezamenlijke rechthebbenden dienen één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de woningcorporatie daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De woningcorporatie kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen dan wel instellen.

Artikel 31. Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel niet vrijwillig is ontruimd, zal de woningcorporatie de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstellingen.

Artikel 32. Voorkeursrecht woningcorporatie bij voorgenomen vervreemding

1. Indien de erfpachter (in dit gehele artikel: zijn rechtverkrijgenden daaronder begrepen) het voornemen heeft het recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, is hij verplicht de woningcorporatie bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het gehele recht van erfpacht te kopen, overeenkomstig de bepalingen vermeld in de volgende leden.

Het voorkeursrecht geldt niet in geval van:

- a. toedeling of overdracht aan een erfgenaam of legataris van de erfpachter;
- b. toedeling aan een deelgenoot in de erfpacht, voorzover de gemeenschap waarin de deelgenoten zijn gerechtigd, is ontstaan door gezamenlijke verkrijging, door het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, of door overlijden van een erfpachter.
2. Alle uit dit artikel voortvloeiende mededelingen geschieden bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploit of op andere wijze, in het laatste geval echter uitsluitend met schriftelijk bewijs van ontvangst.
3. De erfpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de woningcorporatie, onder vermelding van de door hem gewenste koopprijs. De woningcorporatie deelt binnen vijftien dagen na ontvangst van die kennisgeving aan de erfpachter mede, of zij al dan niet wenst over te gaan tot aankoop; bij het uitblijven van een tijdige reactie van de woningcorporatie mag de erfpachter, mits te goeder trouw, ervan uitgaan dat de woningcorporatie niet wenst over te gaan tot aankoop.

4. Indien de woningcorporatie niet wenst over te gaan tot aankoop van het recht van erfpacht, is de erfpachter gedurende zes maanden na zijn kennisgeving vrij het recht van erfpacht te vervreemden, mits tegen tenminste de tegenprestatie die hij als gewenste koopprijs opgaf. De woningcorporatie kan verklaren dat zij afziet van deze beperking ten aanzien van de hoogte van de tegenprestatie.
5. Indien de woningcorporatie wel wenst over te gaan tot aankoop van het recht van erfpacht, is door de desbetreffende mededeling de koop tot stand gekomen.
6. Binnen vijftien dagen na haar mededeling als vermeld in het vorige lid bericht de *woningcorporatie aan de erfpachter of de koop tot stand is gekomen (ter keuze van de woningcorporatie)*:
 - a. hetzij voor de door de erfpachter kennisgegeven gewenste koopprijs dan wel de in tussentijdse onderhandelingen mogelijk nader door de erfpachter geaccordeerde koopprijs;
 - b. hetzij voor een koopprijs, gelijk aan de waarde in het economische verkeer van het recht van erfpacht, rekening houdende met de economische verkeerswaarde (die mede afhankelijk is van bestaande huur- of andere gebruiksrechten of feitelijk gebruik met betrekking tot het perceel) van de zich op dat moment op de grond bevindende opstallen, te bepalen door deskundigen overeenkomstig artikel 29, uitgezonderd lid 2 van dat artikel. Bij de bepaling van de koopprijs wordt geen rekening gehouden met de ingroeieregeling als bedoeld in artikel 9.

In geval b geldt dit bericht van de woningcorporatie als schrijven vermeld in artikel 29 lid 2.

7. De levering geschiedt een maand nadat de koopprijs vaststaat, tegen gelijktijdige betaling zoals gebruikelijk.
8. De kosten van de koop en de levering (die van de deskundigen niet daaronder begrepen) zijn voor rekening van de woningcorporatie.
9. De levering geschiedt voorzover mogelijk vrij van huur of enig ander gebruiksrecht, ontruimd en ongevoerd. De overige bepalingen van de koop en levering luiden zo veel mogelijk overeenkomstig de relevante bepalingen zoals die op dat tijdstip gebruikelijk zijn bij verkoop en uitgifte in erfpacht van vergelijkbare objecten door de woningcorporatie.
10. Schadevergoeding, door de erfpachter aan de woningcorporatie verschuldigd in verband met enige tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel 32, wordt berekend zonder rekening te houden met het mogelijk niet toepassen van een ingroeieregeling op de canon bij de nieuwe erfpachter, zoals in artikel 9 vermeld.
11. Indien erfpachter in strijd handelt met één of meer van de hiervoor vermelde bepalingen of weigert mee te werken aan- of nalatig is met- de uitvoering of toepassing daarvan, zal hij ten behoeve van de woningcorporatie een onmiddellijk zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) verbeuren onverminderd het recht van de laatstgenoemde om van de eerstgenoemde te eisen een schadevergoeding van de eventueel door hem geleden meerdere schade.

De erfpachter staat echter niet in voor het feit dat door enige wettelijke bepaling afbreuk zal worden gedaan aan voormeld voorkeursrecht.

Artikel 33. Kennisgeving van overgang; inlevering van stukken

1. In geval van overgang van de erfpacht of een gedeelte daarvan zijn de verkrijger(s) onder algemene titel en de verkrijger(s) onder bijzondere titel verplicht binnen drie maanden respectievelijk tien dagen nadien van die overgang aan de woningcorporatie kennis te geven door overlegging van een behoorlijk ingevulde en ondertekende

verklaring, opgemaakt volgens een door de woningcorporatie vast te stellen "formulier artikel 33", behorende bij deze bepalingen.

2. Na uitdrukkelijk verzoek van de woningcorporatie dient tevens onverwijld aan haar te worden overgelegd een authentiek afschrift van de akte (met het relaas van inschrijving in de openbare registers) waaruit de overgang op de verkrijger(s) blijkt.

Artikel 34. Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 30 lid 3, dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de woningcorporatie bekend is.
2. De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen binnen de gemeente waarin de grond is gelegen ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
3. Van de woonplaatskeuze moet de erfpachter aan de woningcorporatie schriftelijk kennis geven. Bij vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te orden opgenomen.
4. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van de woningcorporatie is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen

Artikel 35. Citeertitel

Deze algemene bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop 2006, model A.

Waarvan akte is verleden te Hilversum, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hem opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor de comparant uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De comparant heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om tien uur vijftig.

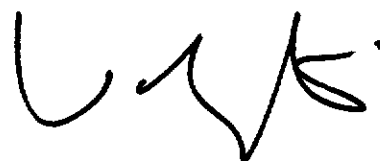
Volgt ondertekening

Voor afschrift
getekend: A.J.W.M. van Hengstum.

De ondergetekende, mr. Alexander Jan Willem Marie van Hengstum, notaris gevestigd te Hilversum, verzoekt inschrijving van bovenstaand afschrift in register 4 van de openbare registers te Lelystad op grond van artikel 46 van de Kadasterwet.

getekend: A.J.W.M. van Hengstum.

De ondergetekende, mr. Alexander Jan Willem Marie van Hengstum, notaris gevestigd te Hilversum, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op 06-02-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 2771 nummer 93.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.