

A photograph of a woman with blonde hair, wearing a patterned shirt and dark pants, kneeling on the ground to assist a young child with blonde hair on a blue tricycle. The child is wearing a dark blue jacket and a checkered hat. They are positioned in front of a brick building with large windows and a green door. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. A large, stylized, magenta-colored graphic element, resembling a thick, curved line, is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the photograph.

Maatschappelijk Verantwoord Eigendom

Algemene Bepalingen
voor de ondererfpacht
van MVE-woningen

Woonstad Rotterdam

Rochussenstraat 21

3015 EA Rotterdam

Telefoon (010) 440 88 00

E-mail info@woonstadrotterdam.nl

Postadres

Postbus 2370

3000 CJ Rotterdam

www.woonstadrotterdam.nl

Inleiding

Aanduidingen

Bepalingen van de ondererfpacht

Hoofdstuk I Basisbepalingen

Artikel 1	Duur van de Ondererfpacht
Artikel 2	Canon
Artikel 3	Verplichtingen van Ondererfpachter
Artikel 4	Verbodsbepalingen
Artikel 5	Hoofdelijkheid
Artikel 6	Vertegenwoordiging
Artikel 7	Derdenwerking
Artikel 8	Verzuim
Artikel 9	Rente
Artikel 10	Boetebeding
Artikel 11	Einde van de Ondererfpacht
Artikel 12	Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Ondererfpacht
Artikel 13	Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht
Artikel 14	Woonplaats
Artikel 15	Mededelingen
Artikel 16	Appartementseigenaars
Artikel 17	Geschillen
Artikel 18	Algemene Termijnenwet
Artikel 19	Lasten
Artikel 20	Niet-toepasbaarheid van bepalingen

Hoofdstuk II MVE-bepalingen

Artikel 1	Zelfbewoningsplicht; verbod tot verhuur
Artikel 2	Beperking bevoegdheid tot levering
Artikel 3	Aanbiedingsplicht
Artikel 4	De MVE-prijs
Artikel 5	Kettingbeding
Artikel 6	Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers
Artikel 7	Onderhoudsgarantie
Artikel 8	Overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-woningen

Inleiding

Woonstad Rotterdam is gerechtigd tot erfpachten, waartoe woningen behoren die niet noodzakelijk tot de (ver) huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan bewoners en andere daarvoor in aanmerking komende personen te worden verkocht.

Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door Woonstad Rotterdam bestemde categorie woningen wordt aangeduid als “MVE-woningen”.

Daarbij staat de

M voor: Maatschappelijk;

V voor: Verantwoord en de

E voor: Eigendom.

De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:

- a** een aanbiedingsplicht door degene die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoopgarantie verleend door Woonstad Rotterdam;
- b** een prijsrisico-garantie verleend door Woonstad Rotterdam;
- c** een zorginspanning/waarborg van Woonstad Rotterdam voor een goed “Planmatig Onderhoud”.

Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door Woonstad Rotterdam als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een onder- erfpacht op de woning met de daarbij behorende grond (de “Eengezinswoning”) ofwel op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning en/of berging.

1

Overgenomen uit de notariële akte, houdende de vaststelling van de Algemene Bepalingen, op 3 september 2001, verleden voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam, ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 6 september 2001 in deel 21477 nummer 20.

Algemene bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-woningen

2

Deze Algemene Bepalingen zullen, behoudens nadere overeenkomst, gelden voor de ondererfpacht van de grond met de daarop staande woning ofwel op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning en/of berging.

Aanduidingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

- **“Akte van Splitsing”**: de akte waarbij het recht van Woonstad Rotterdam op het Gebouw en de daarbij behorende grond is gesplitst in appartementsrechten.
- **“Appartementseigenaar”**: de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uitmaakt van het Gebouw.
- **“Appartementsrecht”**: het appartementsrecht of de appartementsrechten waarop een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **“Bestuur”**: het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 BW, gevormd door één of meer bestuurders.
- **“Eengezinswoning”**: de grond met de daarop staande woning waarop een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **“Erfpacht”**: de door de gemeente Rotterdam aan Woonstad Rotterdam verleende erfpacht op de (in de splitsing in appartementsrechten betrokken) grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- **“Erfpachter”**: de gerechtigde tot de Erfpacht.
- **“Eigenaar”**: de juridische eigenaar van het perceel grond met de daarop staande woning danwel van het perceel grond met het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- **“Gebouw”**: het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn betrokken.
- **“Gemeenschappelijke gedeelten”**: die gedeelten van het Gebouw, die blijkens de Akte van Splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **“Gemeenschappelijke zaken”**: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Appartementseigenaars of gebruikers of een bepaalde groep van Appartementseigenaars of gebruikers gebruikt te worden, voorzover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.
- **Gemeente**: de gemeente Rotterdam.
- **“Ondererfpacht”**: de bij afzonderlijke akte te vestigen Ondererfpacht.
- **“Ondererfpachter”**: de gerechtigde tot de Ondererfpacht.
- **“Onroerende Zaak”**: de Eengezinswoning ofwel het Appartementsrecht.
- **“Privé gedeelte”**: het/de tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **“Registergoed”**: de in de akte van vestiging van de Ondererfpacht omschreven Ondererfpacht.
- **“Vereniging”**: de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW.

Bepalingen van de ondererfpacht

3

- **“Vergadering”**: de vergadering van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d BW.
- **“Woning”**: de Eengezinswoning ofwel het Privé gedeelte. Waar in deze Algemene Bepalingen meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

Hoofdstuk I Basisbepalingen

Artikel 1 Duur van de Ondererfpacht

De duur van de Ondererfpacht is gelijk aan de duur van de Erfpacht die door de Gemeente aan Woonstad Rotterdam is verleend op de Eengezinswoning ofwel het Gebouw. (5:86;93-2 BW)

Artikel 2 Canon

a 1 Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementsrecht geldt het volgende.
De door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde erfpachtcanon voor (het in) de Appartementsrechten (begrepen aandeel in de bij het complex behorende grond) is/wordt uitgesplitst voor elk Appartementsrecht in de Akte van Splitsing. Het bedrag van de voor de Ondererfpacht door Ondererfpachter aan Erfpachter verschuldigde canon is gelijk aan de - op de voet van de voorgaande zin - aan het betreffende Appartementsrecht toegerekende, door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde canon voor de Erfpacht.

2 Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Eengezinswoning geldt het volgende.

In alle gevallen waarin voor de Ondererfpacht van de grond de waarde van de Ondererfpacht en/of de daarin begrepen waarde van de afgekochte canon moet worden vastgesteld en de betreffende akte van vestiging ondererfpacht niet in de vaststelling van bedoelde waarden voorziet, zijn die waarden gelijk aan - en worden

derhalve op dezelfde wijze vastgesteld als - de overeenkomstige waarden van de Erfpacht.

- b** De verplichting tot betaling door Ondererfpachter aan Erfpachter van een canon vanwege de Ondererfpacht wordt bij de akte van vestiging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter afgekocht voor een periode die eindigt op het tijdstip van het einde van de periode waarvoor de verplichting tot betalen van een canon door Erfpachter aan de Gemeente voor de Erfpacht is afgekocht.
- c** Wanneer de canon door Erfpachter niet voor de hele duur van de Erfpacht is afgekocht, geldt het volgende. Na het einde van de termijn waarvoor Erfpachter de verplichting tot betalen van een canon voor de Erfpacht heeft afgekocht van de Gemeente, is Ondererfpachter aan Erfpachter een jaarlijkse canon verschuldigd voor de Ondererfpacht. De hoogte van de canon wordt alsdan (telkenjare) vastgesteld als hiervoor sub a. vermeld. Een afkoop van de verplichting tot betaling van de alsdan ingaande canon kunnen partijen alsnog overeenkomen. Indien Erfpachter de verplichting tot betaling van een canon voor de Erfpacht afkoopt, zal ook Ondererfpachter de canonverplichting jegens Erfpachter afkopen, eveneens op de voet van het voorgaande; partijen kunnen echter anders overeenkomen. (5:85-2BW)

Artikel 3 Verplichtingen van de Ondererfpachter

Ondererfpachter moet:

- a** de Woning behoorlijk onderhouden;
- b** de Woning aanwenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals vermeld in de akte van vestiging van de Ondererfpacht; (5:89-2;108BW)
- c** al datgene doen en nalaten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan aan de Woning.

Artikel 4 Verbodsbepalingen

- 1** Het is Ondererfpachter niet toegestaan de Woning te gebruiken voor:
 - a** het maken van reclame;
 - b** het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
 - c** het verrichten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van de Woning en/of het Gebouw plaats vindt of dreigt plaats te vinden;
 - d** een andere bestemming dan hiervoor gemeld.
- 2** Erfpachter kan van de sub a en bgemelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 5 Hoofdelijkheid

Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Ondererfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens Erfpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van Ondererfpachter uit hoofde van het bepaalde in de akte van vestiging van de Ondererfpacht.

Artikel 6 Vertegenwoordiging

- 1** Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij, zo Erfpachter dit verzoekt, één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte waarbij de Ondererfpacht wordt verkregen of in geval van verkrijging van de Ondererfpacht anders dan door vestiging of levering, bij een daartoe aan Erfpachter toe te zenden verklaring.
- 2** Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld bij aangetekende brief aan Erfpachter worden meegedeeld.
- 3** Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Ondererfpacht rechtsgeldig aan de laatst aan

Erfpachter gemelde vertegenwoordiger doen ofwel tegen deze instellen.

Artikel 7 Derdenwerking

- 1 Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Algemene Bepalingen en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingsbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze Algemene Bepalingen en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 Ondererfpachter zal voorts bij:
 - a de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
 - b bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
 - c het in gebruik geven van het Registergoed aan derden, de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter.

Artikel 8 Verzuim

Ondererfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar doen verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn. Komt Ondererfpachter een op deze rustende verplichting jegens Erfpachter toerekenbaar niet na dan wel overtreedt Ondererfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is Ondererfpachter

in verzuim, wanneer Ondererfpachter in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 9 Rente

- 1 Indien Ondererfpachter de canon of enig ander door Ondererfpachter aan Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht schuldig bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is Ondererfpachter vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.
- 2 Telkens wanneer Ondererfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is Erfpachter gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan Ondererfpachter in rekening te brengen.

Artikel 10 Boetebeding

Indien Ondererfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Ondererfpacht, kan Erfpachter hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voorzover de schade het bedrag van de boete overtreft. Het bedrag van deze, voor matiging door de rechter vatbare, terstond zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete is gelijk aan dertig procent (30%) van de door Ondererfpachter verschuldigde koopsom voor de verkrijging van het Registergoed (de "Aankoopprijs").

Artikel 11 Einde van de Ondererfpacht

- 1 De Ondererfpacht eindigt:
 - a doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW de Ondererfpacht opheft;
 - b doordat - overeenkomstig Artikel 1 van Hoofdstuk I - (Duur van de Ondererfpacht) de door de Gemeente ten behoeve van Erfpachter gevestigde

Erfpacht eindigt, behoudens het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 BW, derde volzin;

c door vermenging (aldus bij levering van het Registergoed aan Erfpachter);

d doordat Erfpachter de Ondererfpacht opzegt, op de voet van artikel 5:87 BW;

- Opzegging door Woonstad Rotterdam als Erfpachter kan plaatsvinden indien dit in het belang is van het door Woonstad Rotterdam als toegelaten instelling - in de zin van artikel 70 van de Woningwet - te dienen volkshuisvestingsbelang.

- Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in Artikel 3 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW aangemerkt. (5:87;88BW)

e op de andere in de wet aangegeven wijzen van tenietgaan (5:87-2;93-2;98 BW).

2 Zodra de Ondererfpacht is geëindigd, zal Erfpachter dit (doen) inschrijven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

3 De Ondererfpacht kan niet door Ondererfpachter worden opgezegd (5:87-1 BW).

4 Wanneer de Ondererfpacht eindigt door het verstrijken van een duur, vindt verlenging van dat recht plaats zo en wanneer de door de Gemeente aan Erfpachter verleende Erfpacht wordt verlengd.

5 Wanneer door Ondererfpachter op het Registergoed een hypotheek is gevestigd geldt het volgende. In het geval dat door toedoen of met medeweten van Erfpachter of Ondererfpachter de Ondererfpacht eindigt, moet de hypotheekhouder van een (voorgenomen) beëindiging van de Ondererfpacht zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. Bedoelde in kennisstelling moet plaatsvinden bij aangetekende brief door de betreffende partij.

Artikel 12 Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Ondererfpacht

1 Ondererfpachter moet bij het einde van de Ondererfpacht de Woning afleveren en wel:

a geheel ontruimd;

b in de staat waarin deze zich bevond bij de verkrijging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter, behoudens normale slijtage en veroudering, doch in elk geval in een niet slechtere staat dan waarin de Woning verkeerde op het tijdstip van een opzegging als bedoeld in voorgaand Artikel 11 lid 1 sub d (Einde van de Ondererfpacht); en, ingeval de Ondererfpacht is gevestigd op een appartementsrecht:

c zonder achterstand in de betalingsverplichtingen jegens de Vereniging.

2 Voor zover Ondererfpachter ter zake van het bepaalde in lid 1 in verzuim is, zal Erfpachter de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening en risico van Ondererfpachter.

a Ondererfpachter staat er voor in, dat bij het einde van de Ondererfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op het Registergoed rusten of tegen Erfpachter geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt Erfpachter door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal Ondererfpachter die schade voor zijn rekening nemen.

b Ondererfpachter moet voor zijn rekening zorgdragen voor doorhaling van al die beperkte rechten die bij het einde van de Ondererfpacht nog op het Registergoed gevestigd zijn, voor zover die rechten tijdens de duur van de Ondererfpacht op het Registergoed zijn gevestigd.

3 Zolang Ondererfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit Artikel niet is nagekomen, is Erfpachter bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in Artikel 13.1 (Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht) op te schorten.

- 4** Indien de Ondererfpacht betrekking heeft op twee of meer privé gedeelten, dient oplevering, zoals in lid 1 bedoeld, van alle privé gedeelten tegelijk plaats te vinden.

Artikel 13 Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht

Algemene vergoedingsregeling

- 1 a** Indien de Ondererfpacht eindigt, anders dan door het eindigen van de Erfpacht, heeft Ondererfpachter recht op vergoeding van de waarde van het Registergoed. (5:99-1,2BW)
- b** Voor het geval Ondererfpachter de verplichting tot het betalen van de canon heeft afgekocht, heeft Ondererfpachter tevens recht op een vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.
- c** De hoogte van de vergoeding wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld.
- Deze vaststelling vindt plaats met inachtneming van Artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-bepalingen) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van een waardedaling van het Registergoed bij verkoop door Ondererfpachter. Indien geen overeenstemming bestaat over de vergoeding, wordt deze vastgesteld overeenkomstig Artikel 4 alinea f. van Hoofdstuk II (Geschillenregeling).

Bijzondere vergoedingsregeling bij eindigen van de Erfpacht

- 2 a** Eindigt de Ondererfpacht door het (be)ëindigen van de Erfpacht, dan geldt als uitgangspunt dat voor Ondererfpachter een vergoeding wordt vastgesteld en uitgekeerd die gelijk is aan het bedrag dat de Eigenaar aan Erfpachter wegens beëindiging van de Erfpacht uitkeert voor de Onroerende Zaak; een vergoeding voor de door Erfpachter betaalde afkoopsom voor de

canon wordt daarbij niet meegerekend. Indien de Eigenaar de vergoeding niet per Appartementsrecht afzonderlijk vaststelt, wordt de vergoeding aan Ondererfpachters toegerekend naar evenredigheid van het aandeel dat het betreffende Appartementsrecht in de gemeenschap uitmaakt.

b Indien de Eigenaar op zijn uitkering aan Erfpachter een verlaging toepast wegens een aan Erfpachter toe te rekenen oorzaak, wordt daarmee geen rekening gehouden bij de vaststelling van de vergoeding voor Ondererfpachter.

c Erfpachter is bevoegd aan Ondererfpachter in rekening te brengen een gedeelte van de door Erfpachter gemaakte en gedragen kosten die verbonden zijn geweest aan de afwikkeling van de Erfpacht en de Ondererfpacht. Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een appartementsrecht worden bedoelde kosten door Erfpachter over Ondererfpachters verdeeld naar evenredigheid van het aandeel dat het betreffende Appartementsrecht in de gemeenschap uitmaakt.

d Voor het geval Ondererfpachter de verplichting tot het betalen van de canon heeft afgekocht, heeft Ondererfpachter tevens recht op vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.

e De bepalingen van Artikel 4 van hoofdstuk II (MVE-prijs) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van de waardedaling van het Registergoed op vermelde vergoeding(en) zijn van overeenkomstige toepassing. Wanneer de Woning ten tijde van de beëindiging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter is verhuurd en de Eigenaar daardoor een lagere vergoeding heeft vastgesteld, dan telt die verlaging niet mee voor de

berekening van het in de vorige zin bedoelde voor-/nadeel; evenmin tellen de sub c bedoelde kosten mee voor de berekening van bedoeld voor-/nadeel.

Afwikkeling einde Ondererfpacht

f Ondererfpachter zal in de akte van vestiging Ondererfpacht aan Erfpachter toestemming en onherroepelijke volmacht verlenen om, zo nodig mede namens Ondererfpachter, de jegens de Eigenaar nodig of gewenst geoordeelde maatregelen en rechtshandelingen tot stand te brengen en de daarvoor benodigde akten en andere documenten te tekenen. Met inachtneming van artikel 3:64 BW is de gevolmachtigde bevoegd deze aan de gevolmachtigde verleende volmacht aan een ander te verlenen.

- 3** Erfpachter is bevoegd van de door Erfpachter ingevolge voorgaande verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht van Ondererfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. (5:99-3BW)

Artikel 14 Woonplaats

- 1** Ondererfpachter zal met betrekking tot de Ondererfpacht woonplaats kiezen en houden op het adres van de Woning. Ingeval van verkrijging van de Ondererfpacht anders dan door vestiging, moet de keuze van de woonplaats worden gedaan bij de daartoe door Ondererfpachter aan Erfpachter toe te zenden verklaring.
- 2** Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen rechtsgeldig op de laatst aan Erfpachter gemelde (gekozen) woonplaats doen casu quo instellen.

Artikel 15 Mededelingen

- 1** • Ingeval van overgang van de Ondererfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie (3) en één (1) maand aan Erfpachter van

zijn verkrijging mededeling te doen door middel van de daartoe door Ondererfpachter aan Erfpachter toe te zenden verklaring.

• De verkrijger legt bij de verklaring over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:

a bij verkrijging onder algemene titel, bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht;

b bij verkrijging onder bijzondere titel, bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

- 2** Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de Ondererfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld.

Artikel 16 Appartementseigenaars

- a** Ondererfpachter treedt ter zake van het Appartementsrecht in de plaats van Erfpachter ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de Vereniging verschuldigde bijdragen. Erfpachter geldt in die gevallen derhalve nimmer als schuldenaar en uitsluitend Ondererfpachter kan ter zake worden aangesproken of aansprakelijk gehouden worden. (5:123 BW)
- b** Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de Appartementseigenaar toekomen voorzover in deze Algemene Bepalingen en/of in de akte van vestiging Ondererfpacht niet anders is bepaald.
- c** Erfpachter heeft het recht de vergadering van appartementseigenaars bij te wonen en daarin het woord te voeren en oefent - met uitsluiting van Ondererfpachter - het stemrecht uit over agendapunten die betrekking hebben op het Planmatig Onderhoud en op alles wat daarmee

rechtstreeks of zijdelings verband houdt. Wanneer het Appartementsrecht is ontstaan door ondersplitsing in appartementsrechten en het Planmatig Onderhoud (mede) bij de hoofdvereniging van eigenaars berust, komen Erfpachter de in de vorige zin bedoelde rechten eveneens toe met betrekking tot de betreffende hoofdvereniging. (5:123-3;127-1BW)

Artikel 17 Geschillen

Alle geschillen die niet aan de geschillenregeling van Artikel 4.f., Hoofdstuk II worden onderworpen, zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam. (5:95BW)

Artikel 18 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op termijnen vermeld in deze Algemene Bepalingen en in de akte van vestiging van de Ondererfpacht van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Lasten

Uitsluitend voor rekening van Ondererfpachter komen alle lasten en belastingen die verband houden met het Registergoed. Wanneer Erfpachter lasten of belastingen, die als hiervoor gezegd, ten laste van Ondererfpachter komen, heeft betaald, zal Erfpachter hiervan kennis geven aan Ondererfpachter; deze moet binnen dertig (30) dagen het betaalde bedrag aan Erfpachter vergoeden. (5:96BW)

Artikel 20 Niet-toepasbaarheid van bepalingen

Voor zover in de rechtsverhoudingen tussen Erfpachter en Ondererfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

Hoofdstuk II MVE-bepalingen

Artikel 1 Zelfbewoningsplicht; verbod tot verhuur

Ondererfpachter moet de Woning daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; Ondererfpachter mag de Woning niet verhuren of anderszins in gebruik afstaan. (5:94-1BW)

Artikel 2 Beperking bevoegdheid tot levering

- a** Ondererfpachter kan en mag het Registergoed niet vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfpachter; onder "vervreemden" wordt begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan een levering aan een (voormalige) echtgenoot of geregistreerd partner krachtens een verdeling van een (ontbonden) vermogensgemeenschap die tussen de gehuwden/geregistreerde partners bestaat of bestond ofwel een levering krachtens een verdeling van een gezamenlijk verkregen Registergoed aan degene op wiens naam het Registergoed (mede) staat.
- b** Een verkrijging krachtens erfrecht door anderen dan degene op wiens naam het gezamenlijk verkregen Registergoed mede staat geldt als vervreemding; deze verkrijgers behoeven de toestemming van Erfpachter om het Registergoed te mogen behouden.
- c** Bedoelde toestemming kan onder meer worden onthouden indien Ondererfpachter tot vervreemding van een gedeelte van het Registergoed wenst over te gaan, danwel indien - naar het oordeel van Erfpachter - de instandhouding en de uitvoering van de MVE-bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (5:91 BW)

Beperking bevoegdheid tot vestiging van hypotheek

- Een hypothecaire schuldeiser

behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonstad Rotterdam voor het doen vestigen van een hypotheek op het Registergoed.

- Deze toestemming is niet vereist indien

I de beoogde hypothecaire schuldeiser verklaart:

- te erkennen de goederenrechtelijke werking van alle MVE-bepalingen, zoals die zijn vervat in de Artikelen 1 tot en met 8 van dit Hoofdstuk II;
- bij executie geen beroep te doen op artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ter zake van de MVE-bepalingen (Hoofdstuk II, Artikel 1 tot en met Artikel 8), zodat deze integraal ook zullen gelden voor de kopers in executie van het Registergoed; en

II de door Ondererfpachter aangegane en aan te gane geldlening(en) tot zekerheid waarvoor het Registergoed hypothecair is/wordt verbonden, een (totaal)bedrag gelijk aan de Aankoopprijs inclusief de voor rekening van Ondererfpachter komende, aan de verwerving verbonden, kosten en belastingen, vermeerderd met tien procent (10%) niet te boven gaat; een en ander onverminderd het bepaalde in navolgend Artikel 6 (Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers).

Artikel 3 Aanbiedingsplicht

De te koop-aanbieding

Ondererfpachter moet het Registergoed bij aangetekend schrijven te koop aanbieden aan Erfpachter in de volgende gevallen. Een verzoek om toestemming als bedoeld in Artikel 2 (Beperking bevoegdheid tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit Artikel. De verplichting tot te-koop-aanbieding aan Erfpachter bestaat voor Ondererfpachter:

- a** wanneer Ondererfpachter voornemens is het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b** zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn

aanzegging tot de executie aan Ondererfpachter, wil overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie); ofwel

- c** wanneer op het Registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel
- d** wanneer na een gelegd conservatoir beslag op het Registergoed, de eis bij onherroepelijke uitspraak in de hoofdzaak is toegewezen

Bedenktijd

In het sub a bedoelde geval is Ondererfpachter tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd om bij aangetekende brief aan Erfpachter mee te delen dat Ondererfpachter van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarmee verklaart tevens Ondererfpachter alle in overeenstemming met de akte van vestiging ondererfpacht door Erfpachter gemaakte kosten voor zijn rekening te nemen. Van bedoeld recht kan Ondererfpachter geen gebruik meer maken zodra Erfpachter met betrekking tot dat Registergoed verplichtingen tot verkoop aan derden is aangegaan.

Terugkoopgarantie

Erfpachter moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de dagtekening van de aanbieding door Ondererfpachter tot aankoop en - binnen de daarvoor in Artikel 4 f van hoofdstuk II (Geschillenregeling) opgegeven termijn - tot verkrijging van het Registergoed overgaan, mits Ondererfpachter in staat blijkt om het Registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden in een staat die niet minder is dan de toestand van het Registergoed ten tijde van de in Artikel 4 van dit hoofdstuk gemelde taxatie.

Artikel 4 De MVE-prijs

Prijsrisico-garantie

Erfpachter en Ondererfpachter zullen

- behoudens de hierna te melden bijzondere regeling bij executie in Artikel 6 - delen het voordeel van een waardestijging en dragen het aandeel van een waardedaling in het Registergoed. Het betreft de waardeverandering sedert de verkrijging door Ondererfpachter tot aan de teruglevering aan Erfpachter of een met goedkeuring/medewerking van Erfpachter plaatsvinden van een levering aan derden. Een en ander vindt plaats met inachtneming van het navolgende.

Aankoopprijs

- a** De "Aankoopprijs" is/wordt bij gelegenheid van de koop van de Ondererfpacht vastgesteld op basis van de vrije verkoopwaarde/ marktwaarde van het Registergoed; daarbij is inbegrepen de (waarde van de) afkoopsom voor de verplichting tot het betalen van de canon voor de Ondererfpacht voor (naar evenredigheid van) de nog niet verstreken duur.
- Wordt het Registergoed verkregen door een huurder van de betreffende Woning, dan wordt ter vaststelling van de Aankoopprijs op het bedrag van de getaxeerde marktwaarde in mindering gebracht:
- 1** het bedrag dat per de taxatiedatum door de taxateur is toegekend aan de door de huurder aan de Woning aangebrachte voorzieningen, indien en voor zover deze een prijsverhogend effect hadden op de toenmalige marktwaarde van het Registergoed; en
- indien overeengekomen -
- 2** een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht vastgesteld percentage van bedoelde marktwaarde minus het sub 1. bedoelde bedrag ("huurderskorting").
- Wordt het Registergoed verkregen door een huurder van een andere

woning van Woonstad Rotterdam dan die waarop de Ondererfpacht ten behoeve van die huurder wordt gevestigd - dan wordt, indien overeengekomen - op het bedrag van de getaxeerde marktwaarde in mindering gebracht een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht vastgesteld percentage van bedoelde marktwaarde ("huurderskorting").

Taxatie

- b** Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te koop-aanbieding als bedoeld onder Artikel 3 (Aanbiedingsplicht) door Ondererfpachter wordt het Registergoed getaxeerd door een beëdigd taxateur. Deze wordt aangewezen door Erfpachter. De taxateur stelt de vrije verkoopwaarde/ de marktwaarde van het Registergoed vast per de datum van de te koop-aanbieding door Ondererfpachter. De aldus getaxeerde marktwaarde - hierna aan te duiden als: "de Taxatieprijs"
- is de basis voor de vaststelling door Erfpachter van de verkoopprijs voor de (terug)levering van het Registergoed aan Erfpachter of doorlevering van het Registergoed aan een derde koper.

Vaststelling MVE-prijs

- c** Is de Taxatieprijs bij levering (aan Erfpachter of een derde) door Ondererfpachter:
- hoger dan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, vermeerderd met een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht bepaald percentage van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs
 - lager dan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, verminderd met een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht bepaald percentage van

het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs;

- gelijk aan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe een bedrag gelijk aan de Aankoopprijs

Overige bepalingen

- d** • De door partijen met de MVE-prijsvorming en risicoparticipatie beoogde marktwaardevergelijking impliceert dat louter de vrije verkoopwaarde/marktwaarde uitgangspunt voor de vorming van de Aankoopprijs en de Taxatieprijs was en zal zijn; aldus worden niet in de berekening opgenomen rekeneenheden als geldontwaarding en afschrijving en evenmin de kostende prijs van de na de verkrijging door Ondererfpachter aangebrachte voorzieningen en verbeteringen.
- De voormelde huurderskorting, indien verleend aan Ondererfpachter, wordt niet toegepast op de door de betreffende Ondererfpachter te ontvangen Verkoopprijs.
 - Verkeert de Woning op het tijdstip van de taxatie door, aan Ondererfpachter toe te rekenen, doen of nalaten van Ondererfpachter of zijn huisgenoten, niet in de staat omschreven in Artikel 12 lid 1 sub b van Hoofdstuk I (Aflevering bij het einde van de Ondererfpacht) dan zal het bedrag dat nodig is om de Woning in bedoelde staat terug te brengen aan Ondererfpachter in rekening worden gebracht bij gelegenheid van de levering door Ondererfpachter casu quo in mindering worden gebracht op de hiervoor onder alinea c bedoelde MVE-prijs. De vaststelling van voormeld benodigde bedrag vindt plaats door de in artikel 4 alinea b (Taxatie) bedoelde taxateur. Onverminderd het in de vorige alinea bepaalde komen alle kosten van achterstallig onderhoud aan de Woning ten laste van Ondererfpachter en worden in mindering gebracht op hetgeen Ondererfpachter uiteindelijk

toekomt.

- De (waarde van de) afkoopsom van de erfpachtcanon voor de op de taxatiedatum nog niet verstreken, overeengekomen afkoopperiode wordt, door de taxateur, begrepen in de vast te stellen Aankoop- of Taxatieprijs.
- De door Ondererfpachter gedragen kosten van de verkrijging, de terzake van die verkrijging verschuldigde belastingen of heffingen alsook andere kosten van de verwerving tellen niet mee bij de door Ondererfpachter betaalde Aankoopprijs.
- De invloed van de onderhavige MVE-bepalingen op de marktwaarde van het Registergoed zal voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing worden gelaten.

De taxatiekosten

- e** De in het kader van de vaststelling van de Taxatieprijs te maken taxatiekosten zijn voor rekening van Erfpachter. Indien met medewerking van Erfpachter een rechtstreekse doorlevering plaatsvindt aan een derde koper worden deze taxatiekosten aan die koper in rekening gebracht. Geschillenregeling in verband met bepaling meer of minderprijs
- f** Indien overeenstemming bestaat over de Taxatieprijs en over het bedrag van de te verrekenen waardestijging of waardedaling, moet binnen negentig dagen na de aanbieding de levering plaatsvinden aan Erfpachter. Erfpachter moet aan Ondererfpachter schriftelijk kennis geven van het bedrag van de door de taxateur voorgestelde Taxatieprijs en van de te verrekenen meer of minderwaarde. Kan Ondererfpachter zich met die bedragen niet verenigen, dan moet Ondererfpachter binnen veertien dagen na de opgave van Erfpachter daarvan mededeling doen aan Erfpachter. Ondererfpachter moet daarbij een opgave doen van de door hem verkozen beëdigde taxateur. Voormelde door Erfpachter aangestelde beëdigde

taxateur en de door Ondererfpachter aangewezen taxateur moeten tezamen een derde beëdigde taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door Erfpachter en Ondererfpachter gedragen volgens de verdeling die de deskundigen zullen maken naar gelang zij bij hun uitspraak niet zijn tegemoetgekomen aan de verlangens van elke partij. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal Erfpachter zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het Registergoed overgaan.

De akte van levering aan Erfpachter

g De akte van levering moet worden verleden voor een door Erfpachter aan te wijzen notaris.

Overdracht via ABC-akte

h Erfpachter is gerechtigd het Registergoed na de aanbieding door Ondererfpachter en vóór de daaruit voortvloeiende overdracht, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot laatstbedoelde rechtstreekse levering verleent Ondererfpachter zijn medewerking in de akte van vestiging van de Ondererfpacht.

Kosten koper

i Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door Ondererfpachter aan Erfpachter of, met medewerking van Erfpachter, aan een derde komen voor rekening van Erfpachter of die derde. Verrekening van lasten moet bij de akte van levering plaatsvinden en eventuele achterstallige lasten die verschuldigd zijn aan de Vereniging, moeten door de zorg van de bij de levering betrokken notaris aan de Vereniging worden afgedragen uit de opbrengst bij de levering.

Artikel 5 Kettingbeding

Ondererfpachter kan, na door Erfpachter verleende ontheffing van de verplichting tot te koop-aanbieding krachtens voorgaand Artikel 3, overgaan tot vervreemding van het Registergoed en/of tot vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop aan anderen dan Erfpachter, indien Ondererfpachter aan zijn verkrijger(s) oplegt en - voor zoveel nodig gelet op de eerder bedoelde derdenwerking - voor Erfpachter bedingt de bepalingen van hoofdstuk I (Artikel 1 tot en met Artikel 20), en die van Hoofdstuk II, Artikel 1 tot en met Artikel 4, Artikel 6 en dit Artikel alsmede de daarmee verband houdende bepalingen van de akte van vestiging van de Ondererfpacht. Bij gebreke daarvan is de vervreemder een boete verschuldigd gelijk aan de bij zijn aankoop betaalde Aankoopprijs van het Registergoed.

Artikel 6 Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers

- a** De onder Hoofdstuk II in de Artikelen 3 (Aanbiedingsplicht) en 4 (De MVE-prijs) geregelde plicht tot het vragen van toestemming en tot aanbieding tijdens voorgenomen vervreemding alsmede de "prijsrisico-garantie" is - daargelaten het overigens in Artikel 3 eerste alinea bepaalde terzake van de aanbiedingsplicht van Ondererfpachter - niet van toepassing ingeval een hypotheekhouder gebruik maakt van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie) of wanneer executoriale verkoop van het Registergoed plaatsvindt.
- b** Na verkoop als bedoeld in lid a. ("executieverkoop") blijven de bepalingen als omschreven in de Artikelen 1 tot en met 6 alinea a van toepassing, gezien het goederenrechtelijk karakter van deze ondererfpachtbepalingen. Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van een beperkt gebruiks- of genotsrecht.
- c** Wanneer het aan een Ondererfpachter

(“de geëxecuteerde”) toebehorende Registergoed is verkregen door een koper bij een executieverkoop (“koper in executie”) geldt het volgende. Indien de koper in executie het Registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform Artikel 3 van dit Hoofdstuk II geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als “Aankoopprijs” in de zin van Artikel 4 sub a. Echter zal bedoelde koper in executie daardoor nimmer een hogere opbrengst (als resultaat van “Taxatieprijs” en deling conform Artikel 4 sub b en c) kunnen verkrijgen dan de geëxecuteerde zou hebben verkregen indien deze laatste, als Ondererfpachter, op hetzelfde tijdstip als de koper in executie het Registergoed te koop zou hebben aangeboden conform Artikel 3 (Aanbiedingsplicht) zonder een plaatsgehad hebbende executieverkoop.

Artikel 7 Onderhoudsgarantie Planmatig Onderhoud

- 1** De planning van, de beslissingsbevoegdheid over en de zorg en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het Planmatig Onderhoud van het Gebouw casu quo de Eengezinswoning met toebehoren berust bij Woonstad Rotterdam.
- 2** Onder “Planmatig Onderhoud” wordt verstaan: het volgens een vooraf vastgesteld plan te plegen onderhoud dat er op is gericht dat het Gebouw casu quo de Eengezinswoning in de toekomst blijft verkeren in de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit, zoals die beoogd was bij de stichting of na een renovatie van het Gebouw casu quo de Eengezinswoning.
 - Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementrecht geldt, omtrent het Planmatig Onderhoud, het volgende.

Onder het Planmatig Onderhoud worden gebracht:

- het casco: fundering, dragende muren en dak van het Gebouw,
- liftinstallatie,
- trapportaal,
- gemeenschappelijke bergingen,
- brandgangen,
- isolering,
- buitenschilderwerk,
- alle overige bouwkundige voorzieningen die worden gerekend te behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
- Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Eengezinswoning geldt omtrent het Planmatig Onderhoud, het volgende. Woonstad Rotterdam stelt, onverminderd het in lid 1 bepaalde, voor Ondererfpachter vast welke onderhoudsvoorzieningen behoren tot het Planmatig Onderhoud. Woonstad Rotterdam kan in het kader van het bij Woonstad Rotterdam berustende Planmatig Onderhoud voor Ondererfpachter bindende voorschriften formuleren aangaande de minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit, waaraan de Eengezinswoning moet voldoen. Woonstad Rotterdam draagt zorg voor het vaststellen en actualiseren van een “meerjaren-onderhoudsplanung”. Daartoe zal Woonstad Rotterdam met betrekking tot de Eengezinswoning het navolgende realiseren:
 - al dan niet periodiek een inspectie doen verrichten voor de bewaking van de kwaliteit van de Eengezinswoning;
 - een beschrijving maken van de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de Eengezinswoning;
 - een inventarisatie tot stand brengen van de vereiste voorzieningen en de daarvoor benodigde werkzaamheden en materialen;
 - het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau;

- het opstellen van een voorlopige meerjarenplanning van de nodig geoordeelde voorzieningen alsook het vaststellen van een definitieve meerjarenplanning; een en ander gericht op het “in conditie houden” van het gewenste kwaliteitsniveau en op basis van de resultante van een afweging van de mogelijke of nodige voorzieningen enerzijds en het beschikbare onderhoudsbudget anderzijds;
- het vaststellen van een jaarplanning. Het Planmatig Onderhoud strekt zich niet uit tot de binnenzijde van de Woning; aldus niet tot niet dragende muren binnen de woning, keukens en badkamers.

P.O.-bijdrage; algemeen

- 3** Jaarlijks wordt aan Ondererfpachter in rekening gebracht het voor de betreffende Onroerende Zaak ter bekostiging van het Planmatig Onderhoud (de P.O.-bijdrage) vastgestelde bedrag.
- Voor een Appartementsrecht wordt de P.O. -bijdrage in rekening gebracht door de Vereniging, vastgesteld op de voet van de Akte van Splitsing. Voor een Eengezinswoning wordt de P.O. -bijdrage in rekening gebracht door Woonstad Rotterdam. Alle betalingen worden automatisch afgeschreven van de bankrekening van Ondererfpachter op grond van een daartoe door Ondererfpachter te ondertekenen opdrachtformulier. De P.O.-bijdrage voor de Onroerende Zaak
- 4 a** De P.O.-bijdrage per kalenderjaar voor de Onroerende Zaak wordt vastgesteld bij de akte van vestiging van de Ondererfpacht.
- b** De sub a bedoelde P.O.-bijdrage voor de Onroerende Zaak wordt voor een periode van tien (10) kalenderjaren, gerekend vanaf een januari van het tijdens de vestiging van de Ondererfpacht op de betreffende Onroerende Zaak lopende kalenderjaar, -behoudens na

te melden indexering - gefixeerd op het sub a bedoelde voor het bedoelde kalenderjaar als P.O.-bijdrage vastgestelde bedrag. Woonstad Rotterdam. is gehouden casu quo staat er voor in, de door Ondererfpachter jaarlijks verschuldigde P.O.-bijdrage, behoudens na te melden indexering, gedurende voormelde periode van tien (10) kalenderjaren te (doen) handhaven op het sub a bedoelde bedrag.

c De sub a bedoelde P.O.-bijdrage zal jaarlijks per één januari worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie; onder bedoeld prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg - hierna te noemen: “ C.B.S.” - te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex, werknemersgezinnen met laag inkomen, door het C.B.S. vastgesteld op de meest recente tijdbasis. De jaarlijkse aanpassing zal worden bereikt door de laatst vastgestelde P.O.- bijdrage te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde indexcijfer dat werd gepubliceerd drie (3) kalendermaanden voor de maand waarin de nieuwe aanpassing plaats heeft of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgegane maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd vijftien (15) kalendermaanden voor de maand, waarin de betreffende jaarlijkse periode is aangevangen. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van bedoeld prijsindexcijfer op een meer recente tijdbasis, dan zal de koppeling van de cijfers van de oude reeks aan die van de nieuwe reeks geschieden conform de door het C.B.S. aangegeven factor. Bij het vervallen van het C.B.S.- indexcijfer zal aansluiting worden

gezocht bij een gelijksoortige serie consumptie-indexcijfers.

d Bij de afloop van de sub b gemelde tien jaars-periode wordt de P.O.-bijdrage voor een Onroerende Zaak gesteld op de P.O.-bijdrage die voor dat eerstvolgende kalenderjaar is vastgesteld voor de betreffende Onroerende Zaak, en zo vervolgens elke tien (10) jaar, overeenkomstig het sub b en c bepaalde.

Artikel 8 Overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam is bevoegd de krachtens deze of andere akte en/of het splitsingsreglement op Woonstad Rotterdam rustende taken en aan Woonstad Rotterdam toegekende bevoegdheden geheel of gedeeltelijk op te dragen aan en te doen uitvoeren door een door Woonstad Rotterdam aangewezen rechtspersoon en (aldus) die rechtspositie over te dragen aan zo een rechtspersoon, mits in de betreffende rechtspersoon Woonstad Rotterdam de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar is aan de doelstellingen van Woonstad Rotterdam. Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan Woonstad Rotterdam zijn toegekend krachtens de akte van vestiging van de Ondererfpacht casu quo de Akte van Splitsing op het punt van het bestuur van de Vereniging en het Planmatig Onderhoud, een en ander in de zin van deze Algemene Bepalingen. Ingeval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld, blijft Woonstad Rotterdam jegens Ondererfpachter casu quo de Vereniging aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde overgegangene verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf (5) jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractoverneming. Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractoverneming verleent Ondererfpachter (in de akte van vestiging van de Ondererfpacht) zijn medewerking. (6:159BW)



Maatschappelijk Verantwoord Eigendom