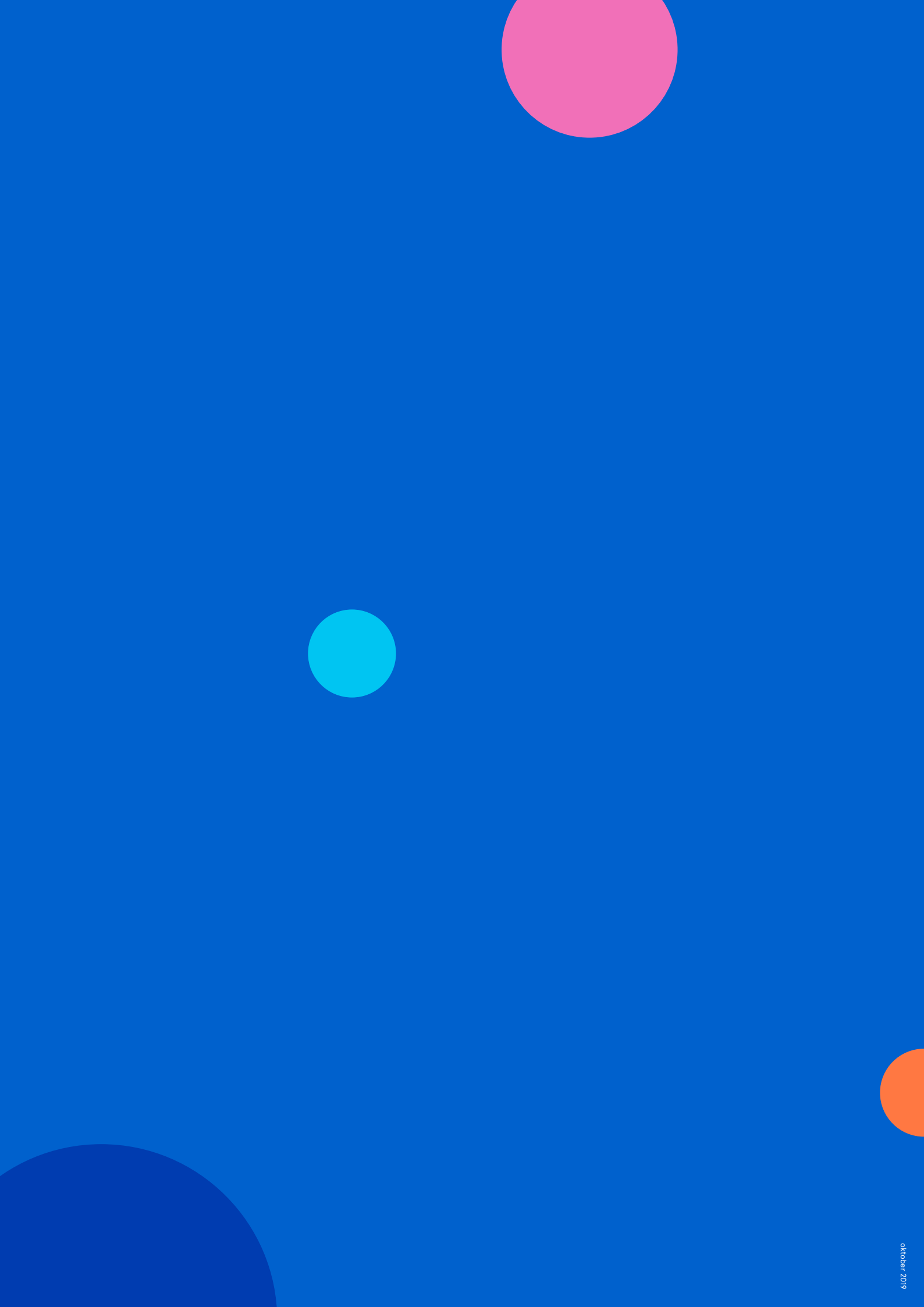


Algemene Bepalingen.

Uitgifte in ondererfpacht MVE-D



Inhoudsopgave.

Inleiding	4
Vaststelling Algemene Bepalingen	5
Aanduidingen	5
1. Bepalingen van de Ondererfpacht	7
Artikel 1: Duur van de Ondererfpacht	7
Artikel 2: Canon	7
Artikel 3: Verplichtingen van Ondererfpachter	7
Artikel 4: Verbodsbepalingen	7
Artikel 5: Hoofdelijkheid	8
Artikel 6: Vertegenwoordiging	8
Artikel 7: Derdenwerking	8
Artikel 8: Verzuim	8
Artikel 9: Rente	8
Artikel 10: Boetebeding	9
Artikel 11: Einde van de Ondererfpacht	9
Artikel 12: Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Ondererfpacht	9
Artikel 13: Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht	10
Artikel 14: Woonplaats	11
Artikel 15: Mededelingen	11
Artikel 16: Appartementseigenaars	11
Artikel 17: Geschillen	12
Artikel 18: Algemene Termijnenwet	12
Artikel 19: Lasten	12
Artikel 20: Niet-toepasbaarheid van bepalingen	12
2. MVE (product D)-bepalingen	13
Artikel 1: Onderhoudsgarantie	13
Artikel 2: Overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam	14
Artikel 3: Citeernaam	15

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.

Aan de verkoop van bedoelde woningen worden door Woonstad Rotterdam specifieke voorwaarden verbonden. De voor de verkoop onder deze voorwaarden 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.

Binnen de MVE worden diverse koopvormen onderscheiden, te weten MVE (Product A), MVE (Product B), MVE (Product C) alsmede het in deze akte opgenomen MVE (Product D). In tegenstelling tot de MVE Producten A, B en C kent MVE Product D geen standaard terugkoopregeling. Het (juridische) kenmerk van de MVE (Product D)-woningen is een zorginspanning/waarborg van Woonstad Rotterdam voor een goed "Planmatig Onderhoud".

Voor de juridische vormgeving van het MVE (Product D)-kenmerk 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.

Voor de juridische vormgeving van het MVE (Product D)-kenmerk 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.

Overgenomen uit de notariële akte, houdende de vaststelling van de Algemene Bepalingen, op 17 oktober 2014 verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, ingeschreven in het register hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17 oktober 2014 in deel 65056 nummer 3.

Vaststelling Algemene Bepalingen.

Woonstad Rotterdam stelt hierbij vast: de "Algemene Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE (Product D)- woningen". Deze Algemene Bepalingen zullen, behoudens nadere overeenkomst, gelden voor de door Woonstad Rotterdam gehanteerde productvorm MVE (Product D) en worden van toepassing verklaard in akten van Ondererfpacht.

Aanduidingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

Akte van Splitsing

De akte waarbij het recht op het Gebouw en de daarbij behorende grond is gesplitst in appartementsrechten.

Appartementseigenaar

De gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek dat deel uitmaakt van het Gebouw.

Appartementsrecht

Het appartementsrecht of de appartementsrechten dan wel het/ de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelte/n (privé gedeelte/n) waarop een Ondererfpacht wordt gevestigd.

Bestuur

Het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5131 van het Burgerlijk Wetboek, 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 Eengezinswoning; ofwel de in een appartementensplitsing te betrekken grond met het/de daarop aanwezige gebouw/en; ofwel het

reeds in een appartementensplitsing betrokken Appartementsrecht.

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 dan wel van het Appartementsrecht.

Gebouw

Het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing in Appartementsrechten 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 op de Eengezinswoning; ofwel ondererfpacht op een door de gemeente in erfpacht uitgegeven Appartementsrecht; ofwel erfpacht op een Appartementsrecht waarin gemeentelijke erfpacht reeds is begrepen.

Ondererfpachter

De gerechtigde tot de Ondererfpacht.

Onroerende Zaak

De Eengezinswoning ofwel het Appartements-recht.

Privégedeelte

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 5112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek.

Vergadering

De vergadering van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5112 lid 2 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Woning

De Eengezinswoning ofwel het Privégedeelte. 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.



Bepalingen van de Ondererfpacht.

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 ofwel op het Appartementrecht.

Artikel 2: Canon

1. Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementrecht geldt het volgende:
 - a. De door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde erfpachtcanon voor (het in) de Appartementrechten (begrepen aandeel in de bij het complex behorende grond) is/wordt uitgesplitst voor elk Appartementrecht 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 Appartementrecht toegerekende, door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde canon voor de Erfpacht.
2. Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Eengezinswoning geldt het volgende:
 - a. 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.

3. 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.

Artikel 3: Verplichtingen van Ondererfpachter

Ondererfpachter moet:

1. de Woning behoorlijk onderhouden;
2. de Woning aanwenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals vermeld in de akte van vestiging van de Ondererfpacht;
3. 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 b gemelde 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 kettingbedingen 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. Bij gebreke daarvan is de vervreemder een boete verschuldigd gelijk aan de bij zijn aankoop betaalde Aankoop prijs van het Registergoed.

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 van het Burgerlijk Wetboek 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 van het Burgerlijk Wetboek, 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 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. 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;
 - f. op de andere in de wet aangegeven wijzen van tenietgaan.

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.
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

1. Algemene vergoedingsregeling
 - a. Indien de Ondererfpacht eindigt, anders dan door het eindigen van de Erfpacht, heeft Ondererfpachter recht op vergoeding van de waarde van het Registergoed.
 - 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 op basis van de vrije verkoopwaarde/ marktwaarde van het registergoed. Indien geen overeenstemming bestaat over de vergoeding, wordt deze door middel van taxatie bindend vastgesteld door drie

taxateurs. Van die taxateurs benoemen Erfpachter en Ondererfpachter ieder één taxateur terwijl die beide benoemde taxateurs samen een derde taxateur benoemen. Deze drie taxateurs zullen omtrent het gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de taxateurs worden door Erfpachter en Ondererfpachter gedragen volgens de verdeling die de taxateurs 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.

2. Bijzondere vergoedingsregeling bij eindigen van de Erfpacht
 - a. Eindigt de Ondererfpacht door het (be) eindigen 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.
 - b. Indien de Eigenaar de vergoeding niet per Appartementsrecht afzonderlijk vaststelt, wordt de vergoeding aan Ondererfpachter toegerekend naar evenredigheid van het aandeel dat het betreffende Appartementsrecht in de gemeenschap uitmaakt. 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.

Afwikkeling einde Ondererfpacht

- e. 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 van het Burgerlijk Wetboek 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.

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. In geval 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.

- 2. 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.
- 3. 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.
- 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.
- d. 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.

Artikel 17: Geschillen

Alle geschillen die niet aan de geschillenregeling van Artikel 13 lid 1 sub c van dit Hoofdstuk worden onderworpen, zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam.

Artikel 18: Algemene Termijnenwet

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.

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.



MVE (product D)–bepalingen.

Artikel 1: Onderhoudsgarantie

1. Planmatig Onderhoud

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.

a. Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementsrecht 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
- riolering
- buitenschilderwerk
- alle overige bouwkundige voorzieningen die worden gerekend te behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

b. 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 meerjarenplanung van de nodig geoordeelde voorzieningen alsook het vaststellen van een definitieve meerjarenplanung.
- 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 jaarplanung.
- 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.

3. P.O.-bijdrage algemeen

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.

4. De P.O.-bijdrage voor de Onroerende Zaak
 - 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 2: 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.

In geval 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.

Artikel 3: Citeernaam

Voormelde algemene bepalingen kunnen worden
aangehaald als Algemene Bepalingen MVE
(Product D).



Meer weten?

☎ (010) 241 54 70

✉ verkoop@woonstadrotterdam.nl

🏠 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

woonstad.
rotterdam