

# DUOKOOP REGELING

Belangrijkste voorwaarden erfpachtcontract 2017-1

## DUOKOOP REGELING

Met behulp van de Duokoop-regeling wordt een woning gekocht door de koper. De Grond onder de woning wordt verkocht aan Stichting DNGB Fonds I onder voorwaarde dat de koper van de woning het recht krijgt de Grond te mogen gebruiken. Het recht om de Grond te mogen gebruiken wordt een recht van Erfpacht genoemd. De eigenaar van dit recht moet een Canon (= "huur") betalen. Bij de aankoop van een woning met de Duokoop regeling kwalificeert de Canon op basis van de huidige fiscale wet- en regelgeving als aftrekbare kosten van de eigen woning. Zowel de hypotheekrente als de Canon kunnen dus worden verrekend in box 1. Als de woning wordt gebruikt voor eigen gebruik, is de Canon volledig aftrekbaar voor de inkomsten-belasting.

## DE BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN VAN HET ERFPACHTCONTRACT ZIJN:

### 1. ERFPACHT

De Duokoop-regeling gaat uit van een recht van Erfpacht en wordt uitgegeven voor onbepaalde tijd. Het recht loopt dus niet af. Door deze regeling is er een eigenaar van de Grond (de Erfverpachter) en een eigenaar van de opstallen (de Erfpachter). De woning bezwaard met het erfpachtrecht wordt ook wel aangeduid als "bloot eigendom" (= Grond). Het recht van Erfpacht kan worden verleend op een grondgebonden woning, en op een appartementsrecht. Indien het recht van Erfpacht op een appartementsrecht wordt gevestigd, ligt het stemrecht in de vergadering van eigenaars bij de Erfpachter. Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De Grond onder het huis wordt verkocht aan Stichting DNGB Fonds I en deze geeft de Grond uit in erfpacht. Erfpacht is vergelijkbaar met huur, dus moet daar net als bij huur een vergoeding voor worden betaald. Bij Erfpacht wordt deze vergoeding 'Canon' genoemd.

### 2. DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT

Het Erfpachtrecht wordt aangegaan voor onbepaalde duur. De Erfpachter heeft wel de mogelijkheid om de grond te kopen zodat hij eigenaar van het geheel wordt. Bij de vestiging van het Erfpachtrecht (koop van de woning op Erfpacht) worden de Grondwaarde en het canonpercentage voor onbepaalde tijd bepaald.

### 3. EENMALIGE VERGOEDING EN BEREKENING GRONDWAARDE

De Erfpachter is per datum van de vestiging van het Erfpachtrecht een eenmalige vergoeding verschuldigd aan de erfverpach-

ter. Deze eenmalige vergoeding betreft de marktwaarde van het (totale) Registergoed minus de getaxeerde Grondwaarde. Deze eenmalige vergoeding wordt rechtstreeks via de notaris aan de verkoper betaald. Het bedrag van de getaxeerde Grondwaarde wordt ook rechtstreeks via de notaris aan verkoper betaald. Per saldo heeft verkoper dan de gehele koopsom van de notaris ontvangen.

## 4. DE CANON EN JAARLIJKSE AANPASSING

De Canon wordt jaarlijks per 1 januari aangepast aan de hand van de ontwikkeling van het algemene prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers.

Deze aanpassing zal worden berekend volgens de volgende formule:

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

In deze formule wordt verstaan:

Canon: de canon zoals die geldt ten tijde van het moment van de jaarlijkse aanpassing;

CPI j: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar waarin de canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar;

CPI j-1: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar;

Bij toepassing van de formule wordt het resultaat met drie decimalen weergegeven.

## 5. GEEN HERZIENING VAN DE CANON IN GEVAL VAN WIJZIGING VAN HET GEBRUIK OF VERBOUWING

Een wijziging van het gebruik of verbouwing van de opstal zal niet kunnen leiden tot aanpassing van de Canon.

## 6. BETALING VAN DE CANON

De Erfpachter is wegens het Erfpachtrecht een canonbedrag verschuldigd, welke in maandelijkse termijnen op de 1e van de maand zal worden voldaan. Voor de berekening van de Canon wordt de Grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage zoals vastgesteld bij de vestiging van het erfpachtrecht door Stichting DNGB Fonds I.



# DUOKOOP REGELING

Belangrijkste voorwaarden erfpachtcontract 2017-1

## 7. KOOPRECHT VAN DE GROND

De Erfpachter is bevoegd op elk gewenst moment de Grond van het Registergoed te kopen. Indien de Erfpachter van het kooprecht gebruik wenst te maken, dient deze dit tenminste drie (3) maanden voor de datum waarop hij de Grond zou willen verkrijgen schriftelijk aan DNGB mede te delen.

De koopprijs van de Grond wordt berekend door een vooraf vastgestelde Grondquote te vermenigvuldigen met de marktwaarde van het Registergoed op het moment dat het Kooprecht wordt uitgeoefend. De hiervoor bedoelde marktwaarde van het Registergoed wordt door de Erfverpachter vastgesteld, rekening houdend met aantoonbare investeringen van de Erfpachter.

Indien de Erfpachter zich op het standpunt stelt dat de Koopprijs van de grond is gebaseerd op een onjuiste marktwaarde van het Registergoed, dan kan de Erfpachter een verzoek doen om de marktwaarde van het Registergoed bij wege van bindend advies door 3 onafhankelijke Deskundigen vast te laten stellen.

De koopprijs zal nooit minder kunnen zijn dan de oorspronkelijke door de Erfverpachter voor de Grond betaalde grondprijs.

Het Kooprecht is een persoonlijk recht van de Erfpachter en is niet overdraagbaar aan derden. Van het Kooprecht kan alleen gebruik gemaakt worden door degene die op het moment van levering eigenaar is/wordt van de woning. Het Kooprecht kan alleen gebruikt worden voor de volledige Grond. De koop van de Grond zal "kosten koper" plaatsvinden.

## 8. LASTEN, HERSTELLINGEN EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DE ERFPACHTER

Het Erfpachtrecht kan worden gezien als pseudo-eigendom. Het Erfpachtrecht is na eigendom het meest omvattende gebruiks- of genotsrecht met betrekking tot onroerende zaken. Alle lasten, herstellingen en belastingen komen daarom voor rekening van de Erfpachter. De kosten van onderhoud en herstel van de opstallen komen hierom ook voor rekening van de Erfpachter. De Erfpachter is verplicht de opstallen te verzekeren.

## 9. GEEN AFKOOP VAN HET CANONBEDRAG

In tegenstelling tot hetgeen bij stedelijke Erfpacht wel gebruikelijk is, zal aan de Erfpachter niet de mogelijkheid worden geboden om het verschuldigde canonbedrag voor het gehele tijdvak af te kopen of vooruit te betalen. De Erfpachter heeft daarentegen wel de mogelijkheid om op elk gewenst moment de Grond te kopen. Nadat de Grond gekocht is, is de Erfpachter eigenaar van het geheel en is er geen sprake meer van Erfpacht.

## 10. OVERGANG EN BEZWARING VAN ERFPACHTRECHT

De Erfpachter is bevoegd zonder toestemming van de Erfverpachter het erfpachtrecht te vervreemden, te bezwaren of met hypotheekrecht te belasten, alsmede met erfdiensbaarheden te bezwaren. Daarnaast is de Erfpachter bevoegd om met toestemming van de Erfverpachter het erfpachtrecht in huur of enig ander gebruiksrecht te geven.

Na verkoop zet de nieuwe Erfpachter de rechten van de oude Erfpachter voort. Bij overdracht van het Erfpachtrecht verandert er niets in de Erfpachtvoorwaarden, zoals de hoogte van het canonbedrag of de hoogte van de Grondwaarde.

In geval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee (2) maanden na vervreemding of toebedeling een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers ingeschreven notariële akte naar Erfverpachter opsturen.

## 11. OPZEGGING VAN HET ERFPACHTRECHT

Erfpachter kan niet eenzijdig het Erfpachtrecht opzeggen. Hij kan wel de grond kopen, waardoor hij eigenaar wordt van het geheel.

Erfverpachter kan het Erfpachtrecht ook niet opzeggen tenzij:

- Erfpachter in verzuim is de Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

Indien één van beide gevallen zich voordoet, dan kan Erfverpachter het recht opzeggen.

## 12. WIJZIGING VAN DE ERFPACHTVOORWAARDEN

Indien een wijziging van de Erfpachtvoorwaarden moet worden aangebracht en op het Erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan dit alleen geschieden wanneer de hypotheekhouder vooraf toestemming heeft gegeven voor deze wijziging. Dit toestemmingsvereiste dient ter bescherming van de positie van een hypotheekhouder.





# DUOKOOP REGELING

Belangrijkste voorwaarden erfpachtcontract 2017-1

*Disclaimer:*

*Deze samenvatting dient uitsluitend om op beknopte wijze informatie te geven over de inhoud van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1. Aan deze samenvatting kunnen als zodanig geen rechten worden ontleend. Zou er tegenstrijdigheid bestaan tussen deze samenvatting en de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1, dan zijn de bepalingen van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1 bepalend.*

*De naam en het logo van DNGB® is een merk waarop het Merkenrecht van toepassing is.*

*Gebruik van de naam en/of het logo van DNGB® zonder vooraf verkregen toestemming van de rechthebbende maakt inbreuk op het Merkenrecht en is onrechtmatig.*

