

**MODEL UITGIFTE IN ERFPACHT (KOOPSTART) BOUWNUMMERS 56-63
PROJECT PARK VREDENBURGH TE WADDINXVEEN**

Heden +, verschenen voor mij, mr +, notaris te Waddinxveen:

1. +,
te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,
gemelde vennootschap: **BPD Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: "**(de) Erfverpachter**";
2. +
hierna +tezamen+ te noemen: "**(de) Erfpachter**".

VOLMACHT

Van de volmacht op de sub 1. verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

Hoedanigheid verschenen persoon

De verschenen personen handelen in de hoedanigheden als voormeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De verschenen personen verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is een rechtspersoon zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.

De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één januari tweeduizend vierentwintig (1 januari 2024), hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld.

Daarnaast heeft de Erfpachter met de te Bergambacht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Adriaan van Erk Bouw B.V., kantoorhoudende te 2861 CM Bergambacht aan Kadijk 4 a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29024823, hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een

aannemingsovereenkomst gesloten tot de (af)bouw van een woning met verdere aanhorigheden op het registergoed.

2. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
3. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.
4. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de stijging of de daling van de marktwaaarde van de woning (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht.

Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).
5. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstartformules') aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter.

De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn

langer dan drie jaar: In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.

6. Voor de situatie dat de Erfpachter de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht: wanneer deze optie is overeengekomen, is de Erfpachter gedurende een bepaalde verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter. Hierna is onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de Erfverpachter de woning terugkoopt, is de terugkoop prijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd met het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Toepassing Koopstartformules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.
7. Indien de Erfpachter wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor onder 8 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de Erfpachter en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de Erfverpachter worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van de woning. De verkoopprijs van de woning zal vervolgens worden verdeeld tussen de Erfpachter en de Erfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de bloot eigendom die toekomt aan de Erfverpachter gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de Erfpachter zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de berekende verkoopprijs van de bloot eigendom.
8. De Erfpachter is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
9. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de Erfverpachter opgenomen in het geval de Erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.
10. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Eigendom:
de eigendom van het Registergoed;
 - de Bloot Eigendom:
de Eigendom, bezwaard met de Erfpacht;
 - de Erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder A.3. omschreven grondperceel met

de rechten van de Erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;

- het Registergoed:
de hierna onder A.3. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING PROJECT

1. De Erfverpachter heeft in overleg met de Gemeente Waddinxveen woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Park Vredenburg, onderdeel van de Triangel, te Waddinxveen.
2. Onderhavig plan, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van drieënzestig (63) grondgebonden woningen met toebehoren op de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, nummers +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend.
3. De bouwkavels zullen deels in volledig eigendom door Erfverpachter worden overgedragen (voor wat betreft de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 20, 32 tot en met 55) en deels (onder meer aan Erfpachter) in erfpacht worden uitgegeven aan particuliere kopers (voor wat betreft de bouwnummers 21 tot en met 31 en 56 tot en met 63), onder de na te noemen Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

A.3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende Registergoed:

een perceel grond met water (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, plaatselijk bekend + te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E, nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastral grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel de verificatiekosten reeds bij een eerdere akte zijn voldaan.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN/ZAKELIJK RECHT

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Het Registergoed is blijkens aantekening op de kadastrale legger belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam, inhoudende de bevoegdheid voor de opstalhouder tot het aanleggen, instandhouden, in eigendom hebben, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verleggen van leidingen met bijbehoren ten behoeve van een traforuimte met verder bijbehoren, welk recht is gevestigd bij akte levering grond/vestiging recht van opstal op vijftien mei tweeduizend vijfentwintig verleden voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op vijftien mei tweeduizend vijfentwintig in register Hypotheken 4 in deel 91208 nummer 73.

Gemeld zakelijk recht heeft geen betrekking op het Registergoed.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER

Het Registergoed is door de Erfverpachter -met meer onroerende zaken- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden.

A.4. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER ALSMEDE AANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACHTER

Koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft met de Erfpachter een schriftelijke koopovereenkomst gesloten, welke is ondertekend op +, hierna te noemen "koopovereenkomst", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van de Erfpachter op voormeld perceel zulks voor de duur als hierna vermeld.

Aannemingsovereenkomst

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de grondgebonden woning met toebehoren door de Vennootschap op voormeld perceel grond.

A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

De door de Erfpachter verschuldigde Uitgifteprijs (ook aangeduid als **U**) bedraagt + (€ +).

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat ofwel + (€ +) ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen bedoelde koperskorting van <percentage in + procent (+%), ofwel + (€ +).

De marktwaarde is overeenkomstig Hoofdstuk 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld.

Onderverdeling Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:

- de door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde afkoopsom van de canon van de Erfpacht (inclusief omzetbelasting) bedraagt + (€ +);
- de door de Erfpachter aan de Vennootschap verschuldigde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt + (€ +).

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de tot het Registergoed behorende grond.

keuzeblok indien geen vergoeding en rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

Geen vergoeding/rente

De Erfpachter is aan de Erfverpachter over de afkoopsom geen vergoeding of

rente verschuldigd.

eiinde keuzeblok indien geen vergoeding en rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

keuzeblok indien wel vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

Vergoeding/rente

+De Erfpachter is aan de Erfverpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in artikel 2.2 van de koopovereenkomst ad + (€ +).

+De Erfpachter is aan de Erfverpachter een rente verschuldigd als bedoeld als bedoeld in artikel 2.3 van de koopovereenkomst.

Het renteverlies van de Erfpachter, waaronder begrepen de hiervoor bedoelde +vergoeding +en rente, maakt geen onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

eiinde keuzeblok indien wel vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

keuzeblok indien al wel aanneemtermijnen zijn vervallen en voldaan zijn door Erfverpachter aan de Vennootschap

Voorts wordt te dezen verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

2. Ten tijde van de vestiging van de erfpacht zal Verkoper naast de in deze overeenkomst vermelde afkoopsom een bedrag ter grootte van de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de aannemingsovereenkomst factureren terzake de vestiging van erfpacht. De termijnen van de aanneemsom, die tot de vestiging van de erfpacht vervallen, zullen door de ondernemer aan verkoper worden gefactureerd. Verkoper zal een bedrag ter grootte van de vervallen termijnen van de aanneemsom (inclusief de in de aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) naast de afkoopsom voor de erfpachtcanon aan koper factureren uit hoofde van deze koopovereenkomst. De na levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door ondernemer aan koper worden gefactureerd uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
De in de afkoopsom en in de vergoeding begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Op grond van het hiervoor in de aanhaling bepaalde heeft Erfverpachter voorts nog een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan Erfpachter gefactureerd, zodat Erfpachter thans in totaal een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan Erfverpachter is verschuldigd.

eiinde keuzeblok indien al wel aanneemtermijnen zijn vervallen en voldaan zijn door Erfverpachter aan de Vennootschap

Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van Van der Meulen Kock & Ubachs Notarissen te Waddinxveen:

- de hiervoor gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting).

Voor de betaling van voormeld bedrag verleent de Erfverpachter de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

keuzeblok indien geen vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van

de kwaliteitsrekeningen van Van der Meulen Kock & Ubachs Notarissen te Waddinxveen:

- de hiervoor gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting).

einde keuzeblok indien geen vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

keuzeblok indien wel vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

- de hiervoor genoemde vergoeding als bedoeld in artikel 2.2 van de koopovereenkomst;
- de hiervoor bedoelde rente als bedoeld in artikel 2.3 van de koopovereenkomst.

Voor de betaling van voormelde bedragen verleent de Erfverpachter de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

einde keuzeblok indien wel vergoeding en/of rente is overeengekomen in de koopovereenkomst

keuzeblok indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

Er zijn tot op heden nog geen aanneemtermijnen vervallen.

De aanneemsom wordt door de Erfpachter voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

einde keuzeblok indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

keuzeblok indien al wel aanneemtermijnen zijn vervallen en door Erfpachter worden voldaan

Voorts heeft de Vennootschap van de Erfpachter ontvangen door storting op voormelde rekening:

- een gedeelte van gemelde aanneemsom, zijnde + (inclusief omzetbelasting).

Het restant van de aanneemsom wordt door de Erfpachter voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

einde keuzeblok indien al wel aanneemtermijnen zijn vervallen en door Erfpachter worden voldaan

Uitbetaling

De Erfverpachter heeft ermee ingestemd dat de afkoopsom en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van de notaris blijven, totdat zeker is dat het Registergoed waarop de Erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Uitbetaling van het gedeelte van de aanneemsom, indien van toepassing, zal met instemming van de Erfpachter gelijktijdig met de uitbetaling van de afkoopsom plaatsvinden.

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter hierbij ten behoeve van de Erfpachter:

het recht van Erfpacht op:

een perceel grond met water (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, plaatselijk bekend + te Waddinxveen, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E, nummer +,

groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastral grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel de verificatiekosten reeds bij een eerdere akte zijn voldaan.

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door de Erfpachter tezamen ieder voor de onverdeelde helft aanvaard.

Op het Registergoed zal voor rekening van de Erfpachter door de Vennootschap worden (af)gebouwd een eengezinswoning met eventueel toebehoren.

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één januari tweeduizend vierentwintig, verleden op zes december tweeduizend drieëntwintig voor mr. W.D. Bahlman, destijds notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat BPD Ontwikkeling B.V. zal fungeren als de Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules:

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in meerdere financiële regelingen voor de verschillende situaties waarbij KoopStart wordt beëindigd en tussen de Erfverpachter en de Erfpachter het financiële belang bij het Registergoed wordt verrekend:

a. Omzetting erfpacht in eigendom

In deze situatie wil de Erfpachter tijdens het bestaan van de Erfpacht de Bloot Eigendom kopen en verkrijgen (omzetting Erfpacht in Eigendom) tegen betaling van een vergoeding (Vergoedingsbedrag) aan de Erfverpachter. De Erfverpachter en Erfpachter zullen dan overgaan tot het sluiten van een Omzettingsovereenkomst.

b. Verkoop en levering van Erfpacht en Bloot Eigendom aan een derde

In deze situatie wil -of in voorkomend geval moet- de Erfpachter overgaan tot verkoop en levering van de Erfpacht aan een derde

waarbij de Erfverpachter gelijktijdig de Bloot Eigendom verkoopt en levert aan deze derde en deze derde daardoor de Eigendom verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor het Registergoed wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de Erfpacht en een verkoopprijs voor de Bloot Eigendom. De Erfverpachter en Erfpachter zullen voorafgaand aan deze verkoop een Voorbereidingsovereenkomst sluiten.

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Aandelen waardeontwikkeling

Het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **Y%**, bedraagt + procent (+%).

Het procentuele aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed is dus gelijk aan het percentage van de Koperskorting.

Het aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **X%**, bedraagt + procent (+%).

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht wordt omgezet in Eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$

4. Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij doorverkoop

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht en de Bloot Eigendom worden verkocht aan een derde, zodat deze (de volle Eigendom van) het Registergoed verkrijgt:

- a. wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$

en wordt de indicatieve Verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{indicatieve Verkoopprijs Erfpacht} = T2 - \text{indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom};$$

- b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor het Registergoed op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor het Registergoed op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Verkoopprijs Bloot Eigendom} = K + (V - S - T1) \times Y\%$$

en wordt de verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Verkoopprijs Erfpacht} = V - \text{Verkoopprijs Bloot Eigendom};$$

- c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$
en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

gecorrigeerde Verkoop prijs Erfpacht = $T3 - \text{gecorrigeerde Verkoop prijs bloot Eigendom}$.

5. Betekenis begrippen van de formules

In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

K: de Koperskorting;

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T1: de huidige marktwaarde van het Registergoed;

T2: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbidding door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T3: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;

Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed.

Voor de toepassing van deze KoopStartformules geldt op grond van het vorenstaande dat:

- K bedraagt: + (€ +);
- T1 bedraagt + (€ +);
- X% bedraagt: + procent (+%);
- Y% bedraagt: + procent (+%).

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

1. De Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.
2. De Erfpachter zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Bestemming/gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Registergoed behoren en verplicht deze in goede staat te houden en in stand te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd over te gaan tot splitsing, overdracht en vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Geen overdracht vóór oplevering

De Erfpachter is pas bevoegd over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap de woning heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. De Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

Geen tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is niet van toepassing. De verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom verloopt volgens Afdeling C van Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de Erfpacht gerechtigd de Bloot Eigendom van Registergoed te verwerven zoals

bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfverpachter.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed. Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Met inachtneming van het in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst en het hierna in artikel 3 bepaalde wordt het Registergoed aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.

Tijdstip feitelijke levering, risico, baten en lasten

Artikel 3

1. Erfverpachter levert het Registergoed hierbij af aan Erfpachter, met inachtneming van hetgeen daarover in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is bepaald.
2. Het Registergoed is vanaf de aflevering voor risico van Erfpachter, met inachtneming van hetgeen daarover in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is bepaald.
3. Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de Erfpachter met ingang vanaf de eerste januari volgend op de datum van vestiging van de Erfpacht.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Erfverpachter deze in zijn bezit had, aan de Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Erfverpachter ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve

rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Erfverpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan de Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Erfpachter te doen stellen.

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 5

De Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

- a. de Erfverpachter staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. het Registergoed is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. aan de Erfverpachter is niet bekend of het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van een normaal gebruik van het Registergoed door de Erfpachter als woning voor eigen gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. aan de Erfverpachter is niet bekend of het Registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 van de Omgevingswet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan;
- e. voor de Erfverpachter bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- f. voor zover aan de Erfverpachter bekend is het Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- g. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Garantie- en waarborgregeling en waarborgcertificaat

Artikel 6

1. Op de aannemingsovereenkomst is van toepassing de garantieregeling, zoals deze door Woningborg N.V. wordt gehanteerd.
2. Het in lid 1 bedoelde garantie-instituut heeft aan Erfpachter een waarborgcertificaat uitgereikt. Erfpachter verklaart dit waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

Bodemgesteldheid

Artikel 7

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 32 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 32.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven. Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.*
- 32.2 *Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:*
- (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en*
 - (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.*
- 32.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.*
2. Voorts wordt ten aanzien van zetting en waterhuishouding/afwatering ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:
- Artikel 41 Zetting**
- Voorbehoud ten aanzien van de grond.*
- De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.*
- Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.*
- Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) ende bouwkaavel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.*
- Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.*
- Gebruiksvoorschriften tuin*
- Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.*
- Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.*
- Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.*
- Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en*

ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 42 Waterhuishouding/afwatering perceel/aanleg vijver of trampoline

42.1 De Koper zal zelf zorg moeten dragen voor een correcte waterhuishouding van het perceel. Hemelwaterafvoer (uitgezonderd de hemelwaterafvoeren van de woningen en bergingen, die door de Aannemer (conform de Technische Omschrijving) zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool) zal derhalve op zodanige wijze moeten worden afgevoerd, dat zulks geen overlast geeft op het eigen perceel dan wel naburige percelen c.q. gemeentegrond. De Koper dient rekening te houden met extreme regenbuien bij het aanleggen van de voor-, zij- en/of achtertuin.

42.2 De Verkoper staat niet in voor eigenschappen van het perceel voor wat betreft de afwatering ervan. De Koper kan de Verkoper nimmer aanspreken op overlast als gevolg van overtollig hemelwater, het niet snel genoeg afgewaterd krijgen van hemelwater van het perceel en/of soortgelijke situaties.

42.3 De Verkoper staat niet in voor eigenschappen van het perceel voor wat betreft het aanleggen van een vijver of het ingraven van een trampoline. De Koper dient zelf te onderzoeken of er maatregelen getroffen moeten worden.

D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene bepalingen levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie 17 maart 2020" (hierna te noemen: "Algemene bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

6.5 Het Verkochte wordt geleverd in de staat, zoals is beschreven in de Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden (**bijlage 5**). In aanvulling hierop zijn de volgende juridische en fiscale bepalingen van kracht:

a. ten aanzien (enzovoorts)

c. ten aanzien van de milieukundige staat:

met de eigenschappen, die voor de bestemming en het gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, nodig zijn. Voor wat betreft de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart GEM op basis van de 'Milieukundig bodem- en verhardingsonderzoek Park Vredenburg' te Waddinxveen (**bijlage 9**) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, om welke reden en in welke mate ook, is voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart GEM ter zake onvoorwaardelijk en onherroepelijk. Deze vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + en +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van eventuele overstekende delen, daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING ERFAFSCHIEDINGEN

Artikel 9

1. A. Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen en groen (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa zestig centimeter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of draadmathekwerken (al dan niet voorzien van begroeiing) op het verkochte (laten) aanbrengen (in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij

de op het verkochte te realiseren woningen), welke erfafscheidingen en groen de begrenzingen zullen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen gebied. Deze erfafscheidingen en groen zullen eigendom worden van de betreffende eigenaar van deze kavel. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheidingen en groen in stand te houden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheidingen en groen te verwijderen.

Terzake van het onderhoud van de betreffende erfafscheidingen en groen geldt het navolgende:

- gedurende de eerste drie (3) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen hagen voor rekening van koper (BPD Ontwikkeling B.V.) komen;
- koper (BPD Ontwikkeling B.V.) zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen schermen met begroeiing verzorgen totdat de schermen dicht begroeid zijn, doch in ieder geval gedurende de eerste twee (2) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen;

ten aanzien van voormeld onderhoud geldt uitdrukkelijk dat BPD Ontwikkeling B.V. gerechtigd is dit onderhoud op te dragen aan een door haar aan te wijzen derde partij en dat dit onderhoud uitsluitend zal plaatsvinden vanaf het voor- of naastgelegen openbaar gebied, zodat de betreffende eigendom bij het uitvoeren van het onderhoud niet betreden zal worden.

Na afloop van voormelde termijnen zal het betreffende onderhoud voor rekening komen van de eigenaren van de betreffende woningen waarop voormelde zaken zijn gelegen, alles (zowel voor wat betreft de instandhoudingsverplichting als de onderhoudsverplichting) op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde partij en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

B. Koper (enzovoorts)

2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).
3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:

- *deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;*
- *degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.*

De sub 1. verschenen persoon, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

BIJZONDERE BEPALING/GEURHINDER

Artikel 10

Met betrekking tot mogelijke geurhinder is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

11.5 Geurbelasting

In het provinciale beleid wordt een ondergrens gehanteerd voor het mogelijk ontstaan van geurhinder voor bewoners van de 63 woningen.

Koper heeft er kennis van genomen dat de woningen zijn voorzien buiten de geurcontour van deze ondergrens. De woningen zijn echter wel voorzien binnen een geurcontour waarvoor het bevoegd gezag een afweging mag maken. De geurbelasting op de 63 woningen is gelijk aan de geurbelasting die ook bij eerdere plannen in het gebied Triangel is aangehouden (Uitwerkingsplan Parkhoeve 2023 en Uitwerkingsplan 6 Parkrijk 2020). De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied Park Vredenburg zorgt daarmee niet voor een uitzonderlijke situatie.

Echter kan er geuroverlast worden ervaren door bewoners van de 63 woningen, als gevolg van de aanwezigheid van de Wagro.

Koper zal de kopers van de kavels/woningen informeren over deze situatie.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Erfverpachter verplicht is aan de Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Erfverpachter voor die derden aangenomen.

E. TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Te dezen bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en andere al dan niet nabijgelegen percelen in het onderhavige nieuwbouwproject Park Vredenburg te Waddinxveen (de kavels met de bouwnummers 41 tot en met 63, zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, op welke percelen nummers + een recht van erfpacht is of zal worden gevestigd, waartoe de betreffende eigenaar bij deze instemming verleent:

de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, alsmede

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken;

- B. ten behoeve van de kavels met de bouwnummers 41 tot en met 63 in het onderhavige nieuwbouwproject Park Vredenburg te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, op welke percelen nummers + een recht van erfpacht is of zal worden gevestigd, waartoe de betreffende eigenaar bij deze instemming verleent, als heersende erven, en ten laste van de kavels met de bouwnummers 41 tot en met 44, 63 en 47 tot en met 52 in het onderhavige nieuwbouwproject Park Vredenburg te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, op welke percelen nummers + een recht van erfpacht is of zal worden gevestigd, waartoe de betreffende eigenaar bij deze instemming verleent, als dienende erven: de erfdienstbaarheden van uitpad om over de bestaande casu quo nog aan te leggen achter- en zijpaden te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemelde paden te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemelde paden voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het betreffende dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

F. VOORTBESTAAN/EINDE/HERVESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ EINDE ERFPACHT

1. Voortbestaan erfdienstbaarheden

Met betrekking tot de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheden voor zover

deze krachtens 5:84 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zijn gevestigd zal nog het volgende gelden:

- a. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten behoeve van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht niet teniet gaan.
 - b. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten laste van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan. De Erfverpachter verklaart hierbij als bloot eigenaar van het dienend erf in te stemmen met deze erfdienstbaarheden, zodat deze bij het einde van de erfpacht om andere reden(en) dan hiervoor vermeld ook niet zullen teniet gaan.
2. **Einde erfdienstbaarheden; eventueel hervestiging**
In het geval één of meer erfdienstbaarheden eindigen doordat zowel het heersend als het dienend erf in eigendom zullen gaan toebehoren aan dezelfde eigenaar, zal de eigenaar bij vervreemding dan wel bij een vestiging van een zakelijk gebruiksrecht -voor zover de eigenaar dat nodig acht- zorgdragen voor het (opnieuw) vestigen van de benodigde erfdienstbaarheden.

keuzeblok indien kavel 56

G. HUISMUSSEN- EN GIERZWALUWKASTEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

Artikel 8

1. In de gevel van de op het Registergoed te realiseren woning zullen drie (3) huismussen- en gierzwaluwkasten worden aangebracht. Erfpachter is verplicht deze huismussen- en gierzwaluwkasten in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, conform de daartoe (nu en in de toekomst) geldende regels en verplichtingen.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de hiervoor sub 1 opgenomen verplichtingen.
De in dit lid en de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
Voor zover de hiervoor sub 1 opgenomen verplichtingen een verplichting tot "dulden" of "niet-doen" omvatten, zullen zij als kwalitatieve verplichtingen, in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op degenen die het Registergoed of een gedeelte daarvan, onder algemene of bijzondere titel verkrijgen, terwijl degenen die van de rechthebbenden op het Registergoed een recht van gebruik van het Registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen eveneens aan die verplichtingen gebonden zullen zijn.
3. Indien Erfpachter of diens betreffende rechtsopvolger(s) in afwijking van het bovenstaande niet dulden casu quo doen, casu quo in het algemeen in strijd met het hiervoor onder 1 bepaalde handelen, verbeuren Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente Waddinxveen een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) als hiervoor omschreven voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen tot het vorderen van vergoeding van meer geleden schade en de overige aan de

- betreffende rechthebbende toekomstende rechtsmiddelen.
4. Bij elke vervreemding in eigendom of bij elke vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Registergoed moet het hiervoor sub 1, 2 en 3 en het onderhavige sub 4 bepaalde aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding of vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor Erfpachter en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht die -als eerste overtreder- verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), ineens, ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen, zulks onverminderd het recht voor de Gemeente Waddinxveen tot het vorderen van vergoeding van meer geleden schade en de overige aan de Gemeente Waddinxveen toekomstende rechtsmiddelen.
 5. De sub 1 verschenen persoon, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen, neemt het hiervoor bedongene voor en namens de Gemeente Waddinxveen aan.

einde keuzeblok indien kavel 56

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop of vestiging van Erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De Erfverpachter noch de Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 EN 7:766 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

Aan de Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing is– inmiddels is verstreken, zonder dat door de Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

TOESTEMMING VERFREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. **Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat**

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Leusden een licentieovereenkomst gesloten op grond waarvan de Erfverpachter het gebruiksrecht heeft van het product KoopStart. In deze licentieovereenkomst is bepaald dat indien de Erfverpachter het Registergoed, waarop de Erfpacht betrekking heeft, wil overdragen aan een derde (niet zijnde de Erfpachter of de koper van de Erfpachter), de Erfverpachter de voorafgaande schriftelijke toestemming behoeft van Stichting Opmaat, zulks met inachtneming van het in de licentieovereenkomst bepaalde.

Het in de vorige twee zinnen bepaalde is eveneens van toepassing in het geval sprake is van overgang van het Registergoed krachtens verdeling, fusie of (af)splitsing.

2. **Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste**

De hiervoor in lid 1 van dit onderdeel bedoelde toestemming van Stichting OpMaat is niet vereist, indien het Registergoed wordt overgedragen aan of overgaat op een instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht of overgang van het Registergoed het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit onderdeel (waaronder begrepen het toestemmingsvereiste) in de akte waarbij het Registergoed wordt overgedragen of krachtens verdeling overgaat aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

4. **Kettingbeding ten behoeve van Stichting OpMaat**

Indien de in lid 3 bedoelde oplegverplichting van toepassing is, is de Erfverpachter, ter versterking van het toestemmingsvereiste, jegens Stichting OpMaat gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit onderdeel bepaalde, bij elke opvolgende overdracht of overgang krachtens verdeling van het Registergoed zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald. De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van Stichting OpMaat het beding aan te nemen.

5. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in de leden 1 tot en met 4 van dit onderdeel niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zonder nadere ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,--) alsmede tienduizend euro (€ 10.000,--) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn gewezen door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

ENERGIELABEL

De Vennootschap zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan de Erfpachter een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

OMZETBELASTING EN VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

1. Wegens de vestiging van de Erfpacht is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, omdat Erfverpachter een ondernemer is in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Registergoed:
 - a. wordt geleverd als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; dan wel
 - b. wordt geleverd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw (en het erbij behorende terrein), vóór-, op- of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming.

Gelet op het hierna onder 3. genoemde besluit kwalificeert de onderhavige vestiging als een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

2. Erfpachter doet wegens zijn verkrijging van de Erfpacht een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).
4. In verband met de toepassing van het hiervoor onder 3. genoemde besluit:
 - doen Partijen een beroep op dit besluit;
 - verklaart de Erfpachter dat hij een natuurlijk persoon is, die bij de koop/verkrijging van de Erfpacht niet handelt als ondernemer en dat de woning bij hem volledig zal worden aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
 - dat de vestiging van de Erfpacht kwalificeert als een verkoop onder voorwaarden in de zin van dit besluit;
 - de marktwaarde (T2) van het Registergoed (woning en grond) ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst vóór aftrek van de koperskorting niet hoger is dan woningwaardegrens genoemd in artikel 15 lid 1 onderdeel p, 4° van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Erfverpachter woonplaats op zijn adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest de Erfpachter woonplaats op het adres van het Registergoed; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om