

**MODEL UITGIFTE IN ERFPACHT (KOOPSTART)
APPARTEMENTSRECHTEN PARKRIJK FASE 3 TE WADDINXVEEN**

Heden, +, verschenen voor mij, mr. +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +,
ten deze handelende 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 comparant(e) sub 1 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 personen

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, handelend als gemeld, verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is vennootschap 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.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden appartementsrecht 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 maart tweeduizend tweeëntwintig (1 maart 2022), 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. Daarnaast heeft Erfpachter met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rehorst Bouw B.V., gevestigd te Bergambacht (hierna te noemen: "de Vennootschap"), een aannemingsovereenkomst gesloten tot de bouw van na te melden opstallen en de realisatie van de tot het appartementsrecht behorende

- privé gedeelte. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met de koopovereenkomst.
3. 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.
 4. Door de uitgifte in erfpacht van een appartementsrecht aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van dit appartementsrecht aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het appartementsrecht als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om het appartementsrecht zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij het appartementsrecht.
 5. Vanwege de betaalbaarheid van het appartementsrecht voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van het appartementsrecht. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter koper als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van het appartementsrecht. De Erfverpachter stelt de deling van de waardeontwikkeling vast, waarbij het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling gelijk is aan het percentage van de koperskorting óf gelijk is aan het percentage dat volgt uit de regels die hiervoor voor woningcorporaties zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de “fair-valueverhouding”). Het waardeontwikkelingspercentage van de Erfverpachter wordt vermeld in deze akte vestiging erfpacht.
 6. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8 en 9). Op grond van de vergoedingsregeling is de Erfpachter verplicht om aan de Erfverpachter een vergoedingsbedrag te betalen. Door het betalen van het vergoedingsbedrag wordt de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat gesteld om het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het appartementsrecht alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de Erfverpachter de volledige eigendom van het appartementsrecht aan een derde te verkopen. 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 aangegeven aandeel van de Erfverpachter in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van het appartementsrecht. 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. Deze regeling is zowel in het belang van de Erfverpachter, omdat op deze wijze de voorbehouden koperskorting en het waarde-aandeel op termijn aan de Erfverpachter worden vergoed als in het belang van de erfpachter, omdat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de volledige eigendom en waardeontwikkeling van het appartementsrecht te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.
 7. KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden

hebben, toch in de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 5 bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de Erfpachter binnen afzienbare tijd, zonder het appartementsrecht te verkopen, zou overgaan tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van het appartementsrecht (omzetting naar eigendom, Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen). Dit betekent dat volgens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk het appartementsrecht te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin het appartementsrecht is gelegen.

8. In het geval de erfpacht op grond van het hypotheekrecht door de financier wordt verkocht verplicht de Erfverpachter zich tot het geven van een bied- casu quo terugkoopgarantie van de erfpacht onder de in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beschreven voorwaarden (Hoofdstuk 5). Mocht de erfpacht in het kader van een verkoop door de hypothecaire financier of door middel van een andere executoriale verkoop niet worden verkocht aan de Erfverpachter, maar aan een derde-partij dan geldt daarvoor een speciale regeling (Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen). In dat geval is de Erfpachter niet verplicht het hiervoor onder 6. bedoelde vergoedingsbedrag te betalen, maar gaat deze verplichting over op de executiekoper. Daarbij is van belang dat voor de berekening van het in de toekomst verschuldigde vergoedingsbedrag uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke uitgifteprijs van de erfpacht en de marktwaarde van het Appartementsrecht ten tijde van de uitgifte van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaarde ten tijde van de executieverkoop. Voor de nadere uitwerking van deze regeling wordt verwezen naar Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
9. Onderdeel van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormt de regeling dat wanneer de Erfverpachter onverhoopt zijn leveringsverplichting van de bloot eigendom niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de Erfpachter zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van het appartementsrecht zal aangaan. Verder kan de Erfverpachter in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van het appartementsrecht zonder tegenprestatie aan de Erfpachter over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van het appartementsrecht.
10. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Erfpacht: de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven Appartementsrecht en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Appartementsrecht:

het hierna onder A.2. omschreven appartementsrecht, waaronder begrepen het privé-gedeelte, waarop de erfpacht wordt gevestigd en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Appartementsrecht;

- het gebouw:
het gebouw, ondergrond en omliggende grond dat in appartementsrechten is gesplitst en waarvan het appartementsrecht deel uitmaakt.

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende registergoed:

het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met + en verder bijbehoren, gelegen op de + van het gebouw, plaatselijk gelegen aan + te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex +, uitmakende het +/achthonderddrieëntachtigste (+/883) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan + tot en met + te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

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

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER

Het hiervoor omschreven perceel nummer + is door de Erfverpachter in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4 op + in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopprijs - op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden. Vervolgens is de Erfverpachter overgegaan tot splitsing in appartementsrechten van het hiervoor omschreven perceel met het daarop te stichten gebouw blijkens akte houdende splitsing in appartementsrechten op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +.

A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACTER ALSMEDE AANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACTER

Koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op +, hierna te

noemen "**koopovereenkomst**", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte), 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 hiervoor bedoelde opstallen en de realisatie van het tot het Appartementsrecht behorende privé gedeelte.

A.4. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

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

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Appartementsrecht, 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 tien procent (10%), ofwel +.

Onderverdeling Uitgifteprijs

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

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

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond.

keuze indien C.2 in koopovereenkomst is ingevuld

Daarnaast is Erfpachter aan de Erfverpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst ad +.

einde keuze

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

keuze opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen en C.3 van toepassing is

Voorts wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

3. *Ten tijde van de vestiging van de erfpacht is koper naast de in deze overeenkomst vermelde afkoopsom en eventuele vergoeding tevens de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van vergoeding voor de 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 als onderdeel (verhoging) van de vergoeding (inclusief de in de aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) van de erfpacht 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.

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.

einde keuze indien al aanneemtermijnen zijn vervallen en C.3 van toepassing is
Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van mij, notaris:

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

keuze, alleen opnemen indien hiervoor keuze C.2 is opgenomen

- de (eventuele) vergoeding als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst ad +.

einde keuze

keuze, alleen opnemen indien hiervoor keuze C.3 is opgenomen

- voormeld bedrag als bedoeld onder C.3 van de koopovereenkomst ad +.

einde keuze

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

+Keuzeblok indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen.

Er zijn op heden nog geen aanneemtermijnen vervallen.

De aanneemsom wordt door 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.

Uitbetaling

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.

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

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

het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met + en verder bijbehoren, gelegen op de + van het gebouw, plaatselijk gelegen aan + te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A,

appartementsindex +,

uitmakende het +/-achthonderddrieëntachtigste (+/883) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan + tot en met + te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht,

bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw,

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend

Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +.

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

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één maart tweeduizend tweeëntwintig (1 maart 2022), verleden op drieëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig (23 februari 2022) voor mr. W.D. Bahlman, 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 vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig (24 februari 2022) in deel 83700 nummer 37. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat dat Erfverpachter zal fungeren als 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 voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

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

Toepassing KoopStartprijsformule: omzettingsovereenkomst en Vergoedingsbedrag

1. Berekening en verschuldigdheid Vergoedingsbedrag

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8 en 9). Op grond hiervan is de Erfpachter aan de Erfverpachter een vergoeding (Vergoedingsbedrag) verschuldigd, bestaande uit de Koperskorting en het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Appartementsrecht. De berekening en de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal in een tussen de Erfpachter en de Erfverpachter te sluiten omzettingsovereenkomst worden vastgelegd in de volgende onderscheiden situaties:

- a. de situatie dat de Erfpachter tijdens het bestaan van de erfpacht de bloot eigendom van het Appartementsrecht wil kopen en verkrijgen (omzetting erfpacht in volle eigendom); of
- b. de situatie dat de Erfpachter wil overgaan tot verkoop/vervreemding van de volledige eigendom van het Appartementsrecht (waaronder begrepen de verkoop/vervreemding van de Erfpacht).

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt naar de genoemde

- hoofdstukken van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen verwezen.
2. Percentage deling waardeontwikkeling
Het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling van het Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **Y%**, bedraagt vijftien procent (15%).
Het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling is dus gelijk aan anderhalf maal het percentage van de Koperskorting.
3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting erfpacht in volle eigendom
In het hiervoor onder 1.a beschreven geval wordt op grond van artikel 8.1 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartprijsformule berekend:
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$
4. Berekening Vergoedingsbedrag bij verkoop
In het hier onder 1.b beschreven geval wordt in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartformules berekend:
- vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
$$\text{indicatieve Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$
 - vervolgens de berekening van het Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de verkoopopbrengst van het Appartementsrecht (of erfpacht):
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (V - S - T1) \times Y\%$$
 - ten slotte indien van toepassing de berekening van het Vergoedingsbedrag na hertaxatie van de marktwaarde volgens artikel 9.1 lid 5 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$
5. Betekenis begrippen van de formules
In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1 en artikel 9.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
- K: de Koperskorting;
- T2: de marktwaarde van het Appartementsrecht ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst (artikel 8.1 lid 3 of artikel 9.1 lid 3) of ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst (artikel 9.1 lid 5);
- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Appartementsrecht 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 of artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- V: de verkoopopbrengst van het Appartementsrecht;
- T1: de huidige marktwaarde van het Appartementsrecht;
- Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Appartementsrecht.
- Voor de toepassing van deze KoopStartprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:
- **K** bedraagt: +;

- T1 bedraagt +;
- Y% bedraagt: vijftien procent (15%).

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

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 Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving;

Erfpachter zal in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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.

Gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht 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 Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht 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 Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat 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 het appartementsrecht zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap het appartementsrecht heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

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 (volle) eigendom van het Appartementsrecht 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 Appartementsrecht en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Erfverpachter.
2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is omzetbelasting verschuldigd, omdat het Registergoed een nieuw vervaardigde onroerende zaak casu quo een bouwterrein betreft en de onderhavige levering plaats vindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Partijen doen derhalve een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 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, Nr. BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406).
4. Erfpachter verklaart dat hij een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en/of niet handelt als ondernemer en dat de woning door hem zal worden gebruikt en bestemd als een woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Appartementsrecht.
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. Het Appartementsrecht wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het Appartementsrecht vindt plaats

terstond na de ondertekening van de onderhavige akte.

Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het Appartementsrecht komen ten gunste, respectievelijk ten laste van Erfpachter met ingang van heden of met ingang van de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Risico

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Appartementsrecht voor risico van de Erfpachter.

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 4

Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

- a. Erfverpachter staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. het Appartementsrecht is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Appartementsrecht is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. aan Erfverpachter is niet bekend of het Appartementsrecht of het gebouw enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Appartementsrecht of het gebouw, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. aan Erfverpachter is betreffende het Appartementsrecht of het gebouw geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- e. aan Erfverpachter is niet bekend of het Appartementsrecht of het gebouw 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.
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- f. voor Erfverpachter bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- g. voor zover aan Erfverpachter bekend is het Appartementsrecht niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. op het Appartementsrecht rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Zetting

Artikel 5

Met betrekking tot zetting van de grond wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 23 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkavel, waarop het appartementencomplex (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.) en de bouwkegel 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 tuinen op de begane grond, alsmede andere uitgeefbare gebieden zoals de parkeerplaats, paden en perken, zal optreden.

Koper(s) met een tuin, als ook de VvE, dienen zelf mogelijk maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als er zetting optreedt om het perceel op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom het gebouw kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. De VvE dient mogelijk ter plaatse van de parkeerplaats en/of de entree en gezamenlijke paden eerder regulier onderhoud te laten uitvoeren met betrekking tot de aangebracht verharding en bestrating.

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 het appartement 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 materiaal 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.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in voormelde akte houdende splitsing in appartementsrechten op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bestaande lasten en beperkingen betreffende het gebouw en de daarbij behorende grond wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, 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 Bodemgeschiktheidsverklaring Deelgebied H en I Park Triangel te Waddinxveen, afgegeven door de ODMH op 12 februari 2020 (bijlage 9) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw. 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met (enzovoorts)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet- de volgende erfdienstbaarheden:

- A. *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 +, 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 daken, dakgoten, hemelwaterafvoeren en eventuele uitstekende vakwerkgevels, 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.

- B. *ten (enzovoorts)*

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

Artikel 10

1. A. *Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen en groen (in de vorm van bomen, lage hagen met een hoogte van circa vijfenzeventig centimeter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of (metalen) hekwerken 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 openbaar 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 klimop 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;
 - gedurende het eerste jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woningen zal het onderhoud van de betreffende op het verkochte aan te brengen bomen voor rekening van koper (BPD Ontwikkeling B.V.) komen;
- 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.*

4. Het (enzovoorts)

De comparant(e) sub 1, 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.

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

F. TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 131 tot en met 148 en 167 tot en met 179), de appartementsrechten (met de bouwnummers 149 tot en met 166) en het betreffende mandelig bestemde terrein in het onderhavige nieuwbouwproject Parkrijk (fase 3) te Waddinxveen, alle deelsluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, op welke percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindices 1 tot en met 18 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, alsmede kabels, draden, leidingen ten behoeve van een laadpaalvoorziening op het mandelig terrein, 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 131 tot en met 148 en 167 tot en met 179), de appartementsrechten (met de bouwnummers 149

tot en met 166) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkrijk (fase 3) te Waddinxveen, alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, op welke percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindices 1 tot en met 18 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 131 tot en met 133, 146 tot en met 148, 167 tot en met 170 en 179, de appartementsrechten met de bouwnummers 149 tot en met 166 en het betreffende mandelig bestemde terrein in het onderhavige nieuwbouwproject Parkrijk (fase 3) te Waddinxveen, alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, op welke percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindices 1 tot en met 18 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 en het mandelig bestemde terrein te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemelde paden en mandelig terrein 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 en mandelig terrein voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van de betreffende dienende erven.

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.

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 Appartementsrecht 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 Appartementsrecht 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.

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 Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

Aan Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst 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 Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

APPARTEMENTENSPLITSING

Op het Appartementsrecht is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + Het is aan Erfpachter bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Waddinxveen gevestigde vereniging: +. Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. De Erfverpachter verklaart dat voormelde vereniging van eigenaars nog niet functioneert.
2. De Erfverpachter is bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars en de administratie is opgedragen aan: Munnik V.V.E. Beheer B.V. te Hoofddorp.
3. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van de Erfverpachter in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van voormelde vereniging van eigenaars. Er worden thans nog geen bijdragen geïnd en er is (nog) geen reservefonds.

In de koopovereenkomst is met betrekking tot het startkapitaal van de Vereniging van eigenaars het volgende opgenomen, woordelijk luidend:

De koper is gehouden servicekosten aan de Vereniging van Eigenaars (VVE) te voldoen.

Koper is verplicht om als eerst (eenmalige) bijdrage in de servicekosten bij het passeren van de akte vestiging en levering erfpacht een bedrag van € 250,- te voldoen. De eerste (éénmalige) bijdrage zal worden verrekend met de eerste termijn van de

servicekosten zodra deze zijn vastgesteld door de VVE. De éénmalige bijdrage wordt gedeponneerd op de derdengeldenrekening van de Notaris die dit bedrag aan de VVE overmaakt zodra er een rekeningnummer op naam van de Vereniging is geopend. Het bestuur van de VVE mag de éénmalige bijdrage aanwenden om de kosten te voldoen die voortvloeien uit het activeren van de Vereniging en mag daarvan voorts de premies betalen verschuldigd voor de verzekering van het gebouw. Voor andere bestedingen van de bijdrage dient het bestuur door de vergadering gemachtigd te worden.

Erfpachter heeft op heden voormelde eerste storting ten behoeve van het startkapitaal van de vereniging van eigenaars ten bedrage van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, voor welke betaling Erfverpachter kwijting verleent.

4. Voormelde vereniging van eigenaars wordt geadmistreerd door Munnik V.V.E. Beheer B.V., hiervoor genoemd.

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 VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Amersfoort 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 Appartementsrecht, waarop de Erfpacht betrekking heeft, wil overdragen aan een derde (niet zijnde de Erfpachter of de koper van 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 Appartementsrecht 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 Appartementsrecht 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 Appartementsrecht het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit onderdeel (waaronder begrepen het toestemmingsvereiste) in de akte waarbij het Appartementsrecht 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 Appartementsrecht 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 het (af) te bouwen tot het Appartementsrecht behorende privé gedeelte aan Erfpachter een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

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 Erfpachter woonplaats op het adres van het Appartementsrecht; 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