

MODEL UITGIFTE IN ERFPACHT (KOOPSTART) KAVELS 197-209 PARKWEIDE 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. +
ten deze handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wijnen Stolwijk B.V.**, statutair gevestigd te Stolwijk en kantoorhoudende te 2821 LD Stolwijk aan Benedenkerkseweg 48, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29007775, gemelde vennootschap: **Van Wijnen Stolwijk B.V.** hierna te noemen: "**(de) Vennootschap**";
3. +
hierna +tezamen+ te noemen: "**(de) Erfpachter**".

VOLMACHTEN

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 + verleden voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, van het bestaan van welke volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

Van de volmacht op de comparant(e) sub 2 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte op + voor mr R.H. Boertje, 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 comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is vennootschap zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en Koopstartbepalingen en daar genoemd Vastgoedbelegger, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en woningen in het bijzonder.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Erfverpachter verkocht door middel van 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 Vastgoedbeleggers één december tweeduizend veertien (1 december 2014), 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 Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten tot de bouw van een woning op het registergoed. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk 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 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.
5. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en Koopstartbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze korting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
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 Registergoed alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de Erfverpachter de volledige eigendom van het Registergoed 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 een aandeel van de Erfverpachter in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed. Het procentuele aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling is gelijk aan anderhalf maal het percentage van de koperskorting of gelijk aan het percentage van de koperskorting, zoals hierna onder A.4 is aangegeven. Deze regeling is zowel in het belang van de Erfverpachter, omdat op deze wijze de

voorbehouden koperskorting en het waardeandaal 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 Registergoed te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.

7. 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 de woning 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.
8. 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 de woning zal aangaan. Verder kan de Erfverpachter in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning 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 de woning.
9. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en Koopstartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Registergoed:
de hierna onder A.2. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd en zoals in de Erfpacht- en Koopstartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende registergoed:

een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning door de Vennootschap, gelegen aan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +,

aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +.

ZAKELIJK RECHT

Gemeld perceel nummer + is belast met een tijdelijk en zelfstandig recht van opstal als bedoeld in Titel 8 Boek 5 van het Burgerlijk ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BAM TECHNIEK ENERGY SYSTEMS B.V., statutair gevestigd te Bunnik, kantoorhoudende te 3981 AZ Bunnik aan Runnenburg 13, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30224076, inhoudende de bevoegdheid van de opstaller tot het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van:

- werken, in, op en boven het Registergoed, voor de exploitatie van de Duurzame Energievoorziening;
- leidingen, kabels en dergelijke van de Duurzame Energievoorziening in, op en boven het Registergoed,

alles zoals hierna in deze akte nader is omschreven, welk recht is gevestigd bij akte houdende vestiging rechten van opstal Duurzame Energievoorziening op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven tne kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van de registergoederen geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens een overige aantekening, woordelijk luidend:

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder Afkomstig uit stuk Hyp 4 75418/160 Ingeschreven op 20-05-2019 om 14:17 Wet geluidshinder

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 R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER ALSMEDE ANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACHTER

Koopovereenkomst

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

Aannemingsovereenkomst

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de

eengezinswoning met toebehoren, die door de Vennootschap op voormeld perceel grond wordt gerealiseerd.

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPSOM, AANNEEMSOM, CANON

De door Erfpachter verschuldigde koopprijs (zijnde de Uitgifteprijs, ook aangeduid als **U**) bedraagt +. In dat bedrag is begrepen de afkoopsom van de canon van de Erfpacht.

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 lid1 van voormelde Erfpacht- en Koopstartbepalingen bedoelde koperskorting van +, ofwel + (Koperskorting).

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

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 +.

keuze 1

Het renteverlies van Erfpachter maakt geen onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

einde keuze 1

keuze 2 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 +.

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

einde keuze 2

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 2 is opgenomen

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

einde keuze

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

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.

+Keuzeblok indien al aanneemtermijnen zijn vervallen.

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

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

Voor de betaling van voormeld(e) bedrag(en) verleent de Vennootschap de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

Het restant van 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 al aanneemtermijnen zijn vervallen.

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: **een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij voormelde akte van levering de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan,** welk perceel is belast met het hiervoor omschreven recht van opstal.

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 Vastgoedbeleggers één december tweeduizend veertien (1 december 2014), verleden op één december tweeduizend veertien (1 december 2014) voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4, op één december tweeduizend veertien (1 december 2014) in deel 65259 nummer 194. 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 onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat Erfverpachter zal fungeren als Vastgoedbelegger, 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 onroerende zaak 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 Registergoed. 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 Registergoed 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 Registergoed (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 Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen, ook aangeduid als Y%, bedraagt + procent (+%). 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:

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%.$$

4. Berekening Vergoedingsbedrag bij verkoop

In het hiervoor onder 1.b beschreven geval wordt in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende Koopstartformules berekend:

- a. vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen:
indicatieve Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - T1) \times Y\%$.
- b. vervolgens de berekening van het Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 4 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen op basis van de verkoopopbrengst van het Registergoed (of erfpacht):
Vergoedingsbedrag = $K + (V - T1) \times Y\%$.
- c. 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:
Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - T1) \times Y\%$.

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 Registergoed 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);

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;

T1: de huidige marktwaarde van het Registergoed;

Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de

waardeontwikkeling van het Registergoed.

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

- **K** bedraagt: +;
- **T1** bedraagt: +;
- **Y%** bedraagt: +.

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 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 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, of tot verwerving van de eigendom zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen, nadat de Vennootschap de woning heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht, vestiging of verwerving.

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

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de 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 hypotheek, 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. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de oplevering aan Erfpachter zal bevinden 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 Registergoed vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Baten en lasten

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

Risico

Met betrekking tot de risico overgang van het Registergoed wordt ten deze verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

De onroerende zaak is vanaf de vestiging van de erfpacht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Aanspraken

Artikel 4

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 Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter en/of de Vennootschap verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken.

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 5

Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

- a. 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 Erfverpachter is niet bekend of het Registergoed 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 Registergoed dan wel het nemen van andere maatregelen, onverminderd het hierna bepaalde;
- d. aan Erfverpachter is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
- e. aan 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.
 - 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 Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. voor zover aan Erfverpachter bekend is het Registergoed niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen en er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- i. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de

verschenen termijnen zijn voldaan.

Bodemgesteldheid

Artikel 6

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in voormelde titel van aankomst (deel + nummer +) staat vermeld, woordelijk luidend:

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 Triangel (deelplan G1/G2)) 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. De vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging*

2. Voorts wordt ten aanzien van zetting ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 20 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

U gaat wonen in een veenrijk gebied. Het mag bekend worden geacht dat de gemeente Waddinxveen en omliggende gebieden in min of meerdere mate onderhevig zijn aan zetting.

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding en extern civieltechnisch advies is het mogelijk dat de bouwkaavel of een deel daarvan, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan ter plaatse, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting.

Zetting, is zoals gezegd, 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 samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm 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 gehele gebied (woningkavels, straten en groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds in

enige mate 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen (bij bijvoorbeeld het aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) in het geval er 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 dan ook 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 lichtere ophoogmaterialen toepassen welke minder extra zettingen zullen veroorzaken. Hiermee wordt de druk/belasting op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld of verhevigd. 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 eveneens los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Voor het aanbrengen van schuurtjes e.d. welke niet op een paalfundering worden gerealiseerd, bestaat de kans dat door de zettingen dit schuurtje zal gaan verzakken.

D. DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

De Vennootschap en Erfpachter bevestigen hun wederzijdse verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst en verbinden zich tot volledige nakoming daarvan.

Hierbij wordt met betrekking tot het Registergoed speciaal verwezen naar de verplichtingen, welke voor de Vennootschap jegens Erfpachter – en eventueel ook jegens diens rechtsopvolgers – voortvloeien uit de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

E. 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 16 april 2019 (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 (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, bij welke akte door verkoper aan koper kavels in de eerste fase van onderhavig project Parkweide te Waddinxveen zijn geleverd, op eenendertig oktober tweeduizend negentien 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 één november tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 in deel 76698 nummer 174, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN I

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 2654, 2647 en 2703 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.

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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID II

Artikel 9

Ter (enzovoorts)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN I

Artikel 9

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 + 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, 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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN II

Artikel 10

Ter (enzovoorts)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID V

Artikel 13

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten laste van de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 202 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen, alle deel uitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, als dienend erf, en ten behoeve van het op de aan deze akte gehechte tekening II met lijnarcering en letter A aangegeven en aan verkoper in eigendom toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummer +, als heersend erf:

de erfdienstbaarheid van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemeld pad 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 gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VI

Artikel 14

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten laste van de kavels met de bouwnummers 206 tot en met 210 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen, alle deel uitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, als dienend erf, en ten behoeve van het op de aan deze akte gehechte tekening II met lijnarcering en letter B aangegeven en aan verkoper in eigendom toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummer +, als heersend erf:

de erfdienstbaarheid van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemeld pad 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 gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VII

Artikel 15

Ter (enzovoorts)

KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 17

1. A. *Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa één meter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) aanbrengen in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen, welke erfafscheidingen de begrenzingen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen openbaar gebied. Deze erfafscheidingen worden eigendom van de betreffende koper van deze kavel/woning.*

Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de eigenaren van de betreffende percelen/perceelsgedeelten en de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheiding te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde eigenaar 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 is jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op de hiervoor sub + en + omschreven percelen parkeerhoven aan te leggen met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting,*

groenvoorziening als mandelige terreinen aan te leggen, te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaatsen op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, waardoor het gebruik als parkeerplaatsen wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) 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.

Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente Waddinxveen geen enkele verplichting heeft tot beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerhoven, nu deze noch openbare ruimte noch gemeentelijk eigendom zijn. Koper aanvaardt dan ook dat noch hij, noch zijn rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente Waddinxveen enige aanspraak kan maken op beheer, onderhoud, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden in verband met het uitvoeren van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven, en tevens tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden voor vergoeding van schade welke eventueel ontstaat doordat koper nalatig is in het beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke van de parkeerhoven.

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 toekomstige 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 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.

VESTIGING ZAKELIJK RECHT

Artikel 18

[NADER UIT TE WERKEN ZAKELIJK RECHT TEN BEHOEVE VAN STEDIN I.V.M. KABELS, LEIDINGEN ETC. DOOR POORTEN EN MANDELIG TERREIN]

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. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

keuzeblok indien kavels 197-202

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 Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 210) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide 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 +:
 - 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. over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 202 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide 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 +:
 - de erfdienstbaarheden van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemeld pad 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 dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

einde keuzeblok indien kavels 197-202

keuzeblok indien kavels 206-210

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 Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 210) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide 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 +:
- 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. over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 206 tot en met 210) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide 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 +:
- de erfdienstbaarheden van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemeld pad 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 dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

einde keuzeblok indien kavels 206-210

keuzeblok indien kavels 203-206

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 210) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide 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 + de navolgende erfdienstbaarheden:

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.

einde keuzeblok indien kavels 203-206

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.

G. 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.

H. DUURZAME ENERGIEVOORZIENING KETTINGBEDING/ GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEID

Ten aanzien van de aanwezigheid van een Duurzame Energievoorziening in het Registergoed wordt ten deze verwezen naar:

1. a. de koopovereenkomst, waarin het navolgende is opgenomen,

woordelijk luidend:

Artikel 21. Duurzame Energievoorziening, vestiging opstalrecht en kettingbeding

Koper is ermee bekend dat hij ter zake de energievoorziening verplicht is een huurovereenkomst aan te gaan met BAM Techniek Energy Systems B.V. (hierna te noemen "BAM"). In aanvulling op artikel 6.2 geldt dat Koper door ondertekening van deze overeenkomst akkoord gaat dat bij juridische levering van het Verkochte aan Koper er door de Verkoper ten behoeve van BAM, voor de looptijd van de huurovereenkomst, een zelfstandig recht van opstal is gevestigd, een en ander zoals opgenomen in de (ontwerp-) akte vestiging erfpacht (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). Er zal geen (periodieke) retributie verschuldigd zijn door BAM aan Koper. Het recht van opstal omvat het in, op en onder de betreffende percelen c.q. woningen en overige gebouwen in eigendom mogen hebben, vervangen, verwijderen e.d. van (delen van) de Duurzame Energievoorziening en te komen en gaan naar voormelde Duurzame Energievoorziening.

Koper is verplicht en verbindt zich jegens BAM, dan wel diens rechtsopvolger(s), die dit voor zich aanvaardt, om voor het gebruik van de Energievoorziening een huurovereenkomst te sluiten en in stand te laten en bij iedere vervreemding van de Woning/de grond behorende bij de betreffende Woningen en/of Voorzieningen of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker, ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s) op te leggen, dit ten behoeve van laatstgenoemde aan te nemen en in verband daarmee, om dit beding alsmede het in de laatste alinea van dit artikel bepaalde, in de akte van levering of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van EUR 16.000,-) ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s), met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar danwel diens rechtsopvolger(s) te vorderen. Het in dit artikel bepaalde behoeft niet te worden nagekomen en komt te vervallen op de datum dat de looptijd van de huurovereenkomst is geëindigd, dan wel de Koper of diens rechtsopvolger(s) schriftelijk aantoont dat de in dit artikel bedoelde huurovereenkomst terzake van de Duurzame Energievoorziening anderszins is beëindigd op grond van de bepalingen van die huurovereenkomst.

- b. 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 a. opgenomen bepalingen/verplichtingen, tenzij hetgeen hiervoor in de laatste alinea van lid a. van toepassing is, alsmede de bepalingen in dit lid b., 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 zestien duizend euro (€ 16.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen; en

2. voormelde akte houdende vestiging rechten van opstal, waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidend:

D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

- a. *Ter uitvoering van de overeenkomst worden bij deze door de eigenaar de volgende rechten van opstal gevestigd en door de opstaller aanvaard:*

[opnemen specifieke recht van opstal voor deze kavel]

- +. *op het registergoed +:*

het tijdelijk en zelfstandig recht van opstal (hierna ook te noemen: "het recht van opstal") als bedoeld in titel 8 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld;

- +. *op (enzovoorts)*

de hiervoor sub a. tot en met + omschreven registergoederen hierna ook ieder afzonderlijk te noemen: "het registergoed".

- b. *De opstaller is voor de vestiging van de rechten van opstal geen vergoeding verschuldigd en geen periodieke retributie.*

E. BEPALINGEN

Op elk van de hiervoor omschreven rechten van opstal en op ieder registergoed afzonderlijk zijn de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing.

- a. *Het recht van opstal strekt tot het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van:*

- *werken, in, op en boven het registergoed, voor de exploitatie van de Duurzame Energievoorziening;*
- *leidingen, kabels en dergelijke van de Duurzame Energievoorziening in, op en boven het registergoed.*

- b. *Het recht van opstal omvat ook de bevoegdheid van opstaller dan wel van daartoe door opstaller aan te wijzen functionarissen, om:*

- *over het registergoed te komen van en te gaan naar de Duurzame Energievoorziening;*
- *op het registergoed graaf- en andere werkzaamheden te verrichten als dat nodig is voor de aanleg, onderhoud en eventuele vervanging van de Duurzame Energievoorziening.*

De opstaller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen op de minst bezwarende wijze.

- c. *De eigenaar verricht geen handelingen of doet geen handelingen verrichten waardoor:*

- *de Duurzame Energievoorziening of onderdelen daarvan gevaar zouden kunnen lopen of schade kan ontstaan aan de Duurzame Energievoorziening of onderdelen daarvan;*
- *het transport van koude en/of warmte door middel van de Duurzame Energievoorziening, dan wel een goede en ongestoorde werking van de Duurzame Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad of gevaar*

- kan ontstaan voor personen of goederen;
- een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad.

d. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is tijdelijk voor de duur van dertig (30) jaar ingaande na bouwkundige oplevering van de betreffende woning/installatie (de Looptijd), na verloop van welke Looptijd het recht van opstal van rechtswege eindigt, mits de betreffende eigenaar op dat moment aan al zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst jegens opstaller heeft voldaan, waaronder uitdrukkelijk begrepen zijn betalingsverplichtingen, bij gebreke waarvan het recht van opstal zal eindigen nadat de betreffende eigenaar aan al zijn verplichtingen jegens de opstaller heeft voldaan. In geval de betreffende eigenaar en de opstaller ten aanzien van de huurovereenkomst, waarvan het recht van opstal afhankelijk is, nader overeenkomen dat de huurovereenkomst wordt verlengd, zal de termijn waarop het recht van opstal eindigt gelijk zijn aan de alsdan nader in de huurovereenkomst overeengekomen datum, behoudens eventuele beëindiging op de hierna onder g. genoemde dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

e. Rechtsopvolging en derdenwerking, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. De betreffende eigenaar is ontheven van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst indien en zodra:
 - a. sprake is van vervreemding (notarieel transport) van de betreffende woning/voorziening aan een opvolgende eigenaar; en
 - b. de betreffende eigenaar ervoor heeft gezorgd dat de rechten en verplichtingen van de eigenaar uit de huurovereenkomst door middel van contractsoverneming zijn overgegaan op de opvolgende eigenaar.

De eigenaar zal de contractsoverneming schriftelijk aan de opstaller meedelen. Vanaf de contractsoverneming wordt de opvolgende eigenaar aangemerkt als eigenaar in de zin van de huurovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden.

2. Voor het geval de opstaller zijn rechten en verplichtingen uit de betreffende huurovereenkomst vóór het einde van de Looptijd dient of wenst over te dragen, verleent de eigenaar hiertoe bij voorbaat zijn toestemming. De opstaller zal er zorg voor dragen dat de rechten en verplichtingen die uit de betreffende huurovereenkomst voortvloeien ongewijzigd op de opvolgende verhuurder zullen overgaan.
3. Wanneer op grond van het vorige lid 2 de opstaller haar rechten en verplichtingen uit de betreffende huurovereenkomst vóór het einde van de Looptijd heeft overgedragen, zal het recht van opstal zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar door de opstaller kunnen worden overgedragen en treedt de

nieuwe opstaller in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de rechtsverhouding tussen de eigenaar en haar rechtsopvolgers in het registergoed enerzijds en opstaller anderzijds die tussen bedoelde partijen bestaat aangaande het aanleggen, in stand houden, onderhouden en vervangen van de energievoorziening zoals hiervoor gemeld.

4. *In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat het te dezen overeengekomene, voor het geval een en ander niet van rechtswege overgaat op een opvolgend eigenaar/gebruiker/gerechtigde, zal overgaan op rechtsopvolgers in de (mede)eigendom van het registergoed respectievelijk van het opstalrecht, en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die een gebruiksrecht daarvan zullen verkrijgen, een en ander op de wijze en als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
 5. *Indien en voor zover de in het vorige lid bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dienen vorenbedoelde verplichtingen door de eigenaar als kettingbeding te worden opgelegd aan haar rechtsopvolger(s), zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van achttienduizend euro (€ 18.000,00) ten behoeve van de opstaller.*
 6. *De opstaller geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan de betreffende eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.*
- f. Verzekering
De betreffende eigenaar is verplicht een adequate brand- casu quo opstalverzekering voor de woning/installatie af te sluiten, waarbij de Duurzame Energievoorziening is meeverzekerd en opstaller een meeverzekerde partij is. De opstaller is gerechtigd om schade die zij lijdt doordat de betreffende eigenaar verzuimt om een passende brand- casu quo opstalverzekering af te sluiten dan wel in stand te houden, te verhalen op de betreffende eigenaar.
- g. Einde Opstalrecht
Onverminderd het in de wet bepaald omtrent beëindiging van het recht van opstal geldt ter zake het einde van het recht van opstal het navolgende:
- (1) *Het recht van opstal eindigt van rechtswege aan het einde van de Looptijd.*
 - (2) *De opstaller is (eenzijdig) bevoegd het recht van opstal op te zeggen.*
 - (3) *Ter zake opzegging door de eigenaar geldt het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
 - (4) *De eigenaar en de opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het*

opstalrecht.

Partijen zullen desgewenst hier over en weer medewerking aan verlenen indien de huurovereenkomst eindigt.

- (5) *Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

h. Vergoeding bij einde en wegneemrecht

Bij het einde van de Looptijd en ook bij eventuele tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst casu quo het recht van opstal, zal aan de eigenaar de mogelijkheid worden geboden om de Duurzame Energievoorziening te kopen tegen betaling van een koopsom als weergegeven in de algemene voorwaarden behorende bij de huurovereenkomst. Als bij het einde van de huurovereenkomst de betreffende eigenaar besluit om de duurzame energievoorziening niet te kopen, heeft de opstaller het recht de duurzame energievoorziening te verwijderen. Als de eigenaar besluit om bij het einde van de huurovereenkomst casu quo het recht van opstal de duurzame energievoorziening wel te kopen, zal - na betaling door eigenaar van al hetgeen door hem is verschuldigd uit hoofde van de huurovereenkomst (waaronder de koopsom bij einde Looptijd) - het recht van opstal eindigen middels een opzegging van het recht van opstal door de opstaller en de eigendom van de duurzame energievoorziening op grond van natrekking eigendom worden van de eigenaar. De opstaller zal in dit geval medewerking verlenen aan de doorhalen van het recht van opstal en van de daarmee verband houdende, gevestigde erfdienstbaarheden. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de eigenaar.

i. Erfdienstbaarheid

Als onderdeel van het bij deze akte gevestigde recht van opstal komen de eigenaar en de opstaller eveneens overeen om de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen. Ter uitvoering van het vorenstaande wordt door:

- (1) de eigenaar in haar hoedanigheid van eigenaar van het registergoed (het "dienend erf") gevestigd; en*
- (2) de opstaller in haar hoedanigheid van gerechtigde tot het recht van opstal aanvaard;*
waarbij het bepaalde in artikel 5:76 van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten laste van het dienend erf en ten behoeve van de grond waar het opstalrecht betrekking op heeft (het "heersend erf") de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaars en gebruikers van het dienend erf om te gedogen dat de eigenaar/gebruikers van het heersend erf het dienend erf betreden voor het verrichten van werkzaamheden aan de Duurzame Energievoorziening, waaronder onderhoudswerkzaamheden en het verrichten van monitorwerkzaamheden zoals breder te omschrijven in de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende voorwaarden:

- (a) *Er is geen retributie verschuldigd voor de erfdiensbaerheid.*
- (b) *De erfdiensbaerheid vervalt van rechtswege bij het einde van het recht van opstal.*
- (c) *Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in deze akte niet van is afgeweken.*

j. Overeenkomst blijft in stand

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de eigenaar en de opstaller gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.

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.

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 terzake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- en de aannemingsovereenkomst (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 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 (€ 10.000,00) alsmede tienduizend euro (€ 10.000,00) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn geweest door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

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 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 comparanten 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 comparanten opgegeven en toegelicht, waarna de comparanten 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 comparanten en mij, notaris, ondertekend, om