

**VESTIGING ERFPACT KOOPSTART
NIEUWBOUW EENGEZINSWONING**

betreft : project "Koningskwartier"
Fase 8 te Zevenhuizen
bouwkavel * 30 t/m 34

SYNCHROON B.V. VERSIE 25-3-2022

Heden • tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, Edward Richard Schaefers, notaris gevestigd te Utrecht:

1. *, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - A. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zevenhuizen-Zuid Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwerkerk aan den IJssel, kantoorhoudende te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 63673622, die bij het verstrekken van de volmacht handelde:
 1. in zijn hoedanigheid enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap **Zevenhuizen-Zuid C.V.**, statutair gevestigd te Nieuwerkerk aan den IJssel, kantoorhoudende te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 63701405 ("Zevenhuizen Zuid"); en
 2. als schriftelijk gevolmachtigde - met de macht van substitutie - van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwerkerk aan den IJssel, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30182415, welke vennootschap bij het geven van die volmacht handelende als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap **Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II C.V.**, statutair en feitelijk gevestigd te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30182420,
 - b. de te Alkmaar gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **TON Projecten B.V.**, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 37137510
(tezamen als ieder afzonderlijk (al naar gelang de context) "Juridisch eigenaar");
 - B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966 ("Verkoper" en/of "Erfverpachter"); en
2. •
(*tezamen* 'Erfpachter').

De verschenen personen verklaren, handelend als vermeld, het volgende:

A.1. INLEIDING

1. Bij akte van economische eigendomsoverdracht (de 'Econoom') op twintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Amsterdam, is door de Juridisch eigenaar aan Zevenhuizen-Zuid, de economische eigendom geleverd van (onder meer) het hierna omschreven registergoed (voor zover dat registergoed op heden niet juridisch wordt gehouden door de Zevenhuizen-Zuid). Deze akte is bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig oktober tweeduizend eenentwintig in deel 82411 nummer 147.
2. Zevenhuizen-Zuid heeft bij onderhandse akte van verkoop en economische eigendomsoverdracht de dato twintig december tweeduizend eenentwintig (de 'koopovereenkomst I') de economische eigendom van het hierna omschreven registergoed overgedragen aan Verkoper.
3. Zevenhuizen-Zuid komt hierbij voor zover nodig met Verkoper overeen om te leveren casu quo aanvaarden en levert hierbij aan Verkoper, namens de Juridisch Eigenaar - met gebruikmaking van de in artikel 3 van de Econoom omschreven volmacht - de juridische gerechtigdheid van het hierna omschreven registergoed, die de juridische gerechtigdheid van het hierna omschreven registergoed hierbij aanvaardt.
In het kader van voormelde levering van de juridische gerechtigdheid van het hierna omschreven registergoed doet Verkoper hierbij een beroep op een goedkeuring uit het besluit van Staatssecretaris van Financiën van zestien maart tweeduizend zeventien, Nr. 2017-51500 (Staatscourant zevenentwintig maart tweeduizend zeventien, nummer 16579), zodat artikel 9 lid 4 van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer naar analogie kan worden toegepast, als gevolg waarvan ter gelegenheid van de onderhavige verkrijging **geen overdrachtsbelasting** is verschuldigd. In het kader van het vorenstaande verklaart Verkoper dat de onroerende zaak bij de eerste verkrijging nog niet als bedrijfsmiddel was gebruikt. Als gevolg van voormelde levering van de juridische gerechtigdheid is Verkoper volledig juridisch en economisch gerechtigd tot het hierna omschreven registergoed, als gevolg waarvan Verkoper uitvoering kan geven aan het bepaalde uit de hierna gedefinieerde koopovereenkomst II.
4. 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.
5. Blijkens een koopovereenkomst, zoals hierna gedefinieerd als koopovereenkomst II, is na te melden registergoed door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.
De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één maart tweeduizend tweeëntwintig, 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.

6. Erfpachter heeft tevens met de te Heemstede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Thunnissen Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34053175 (de 'Vennootschap') een aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst') gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstallen.
7. 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.
8. 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.
9. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. 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.
Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
10. 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 de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de Erfverpachter de volledige eigendom van de woning 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 de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee

geheel ten goede aan de Erfpachter.

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 de woning te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.

In aanvulling op Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter gedurende een periode van twintig (20) jaren na de uitgifte van de erfpacht verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter indien de Erfpachter de woning wil verkopen. Wanneer de Erfverpachter geen gebruik maakt van de aanbidding, is de Erfpachter gerechtigd om de volledige eigendom van de woning aan een derde te verkopen onder betaling van het eerder genoemde vergoedingsbedrag.

11. 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 9 bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de Erfpachter binnen afzienbare tijd, zonder de woning te verkopen, zou overgaan tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van de woning (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 de woning te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of een nader overeen te komen langere periode. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin de woning is gelegen.
12. 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 10. 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.
13. 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.

14. In deze akte wordt verstaan onder:

- de Erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder A.3. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
- het Registergoed:
de hierna onder A.3. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING PROJECT

Erfverpachter heeft woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Koningskwartier te Zevenhuizen, waarvan planfase 8 onderdeel uitmaakt, waartoe het Registergoed behoort.

In planfase 8 zullen de bouwkvavels dertig (30) tot en met vierendertig (34) (onder meer aan Erfpachter) in erfpacht worden uitgegeven aan particuliere kopers, onder de na te noemen Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

A.3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende Registergoed:

Een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning door de Vennootschap, gelegen in plangebied Zevenhuizen-Zuid, plaatselijk bekend *, bouwkavel *, kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummer*s *, * *en * groot ongeveer * vierkante meter (* m²) met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte, met parkeervoorziening (één parkeerplaats) op eigen erf; welk(e) perce(e)l(en) blijkt de Basisregistratie Kadaster is/zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Zuidplas

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Registergoed bestaan blijkens de Basisregistratie Kadaster geen publiekrechtelijke beperkingen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR JURIDISCH EIGENAAR

Het Registergoed is door de Juridisch eigenaar in eigendom verkregen:

- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ('Openbare Registers') op drieëntwintig juni tweeduizend zeventien in deel 70937 nummer 65, van een afschrift van een akte van levering op tweeëntwintig juni tweeduizend zeventien verleden voor mr. Ph.H.F. König, notaris te Amsterdam; en
- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers

op zes november tweeduizend twintig in deel 79601 nummer 96, van een afschrift van een akte van levering op vijf november tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Amsterdam.

Vervolgens heeft de Erfverpachter het Registergoed juridisch verkregen op de wijze als hiervoor in de considerans omschreven en overeengekomen.

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

Koopovereenkomst II

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

Aannemingsovereenkomst

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

A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

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

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst II, 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 •%, 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 tot het Registergoed behorende grond.

Vergoeding/renteeverlies

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

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

Betaling koopprijs koopovereenkomst II

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van KienhuisHoving advocaten en notarissen:

- gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) ad €•;
 - de (eventuele) vergoeding als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst II ad €•.
- Voor de betaling van voormelde bedragen verleent de Erfverpachter de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

•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 Erfverpachter 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.

Betaling koopprijs koopovereenkomst I.

Koopovereenkomst I is gesloten voor een koopprijs zoals gespecificeerd op bijlage 3 behorende bij koopovereenkomst I.

De koopprijs wordt *pro rata parte* bij de levering per bouwkaavel door Verkoper voldaan, welke bedrag ter zake van onderhavige kavel is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van het notariaat van KienhuisHoving advocaten en notarissen.

Zevenhuizen-Zuid verleent hierbij aan Verkoper kwijting voor de betaling van die gefaseerde koopprijs.

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

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

het recht van Erfpacht op het Registergoed.

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter •tezamen •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 1 maart 2022, verleden op 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 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 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 het Registergoed 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), zoals nader is uitgewerkt in hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen; 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), zoals nader is uitgewerkt in hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
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 •%.

Het aandeel van de Erfverpachter in de waardeontwikkeling is dus gelijk aan •*optie*: BZK-regel: anderhalf maal •*einde optie* 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 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartprijsformule berekend:
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:

 - a. vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
indicatieve Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.
 - 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 = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.
 - 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:

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

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 Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst (artikel 8.1 lid 4 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 Registergoed te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2 of artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

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 zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

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

Geen overdracht vóór oplevering

De Erfpachter is pas bevoegd over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap de woning heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. 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 **twintig (20)** jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de (volle) eigendom van het Registergoed te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

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

Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht

De navolgende regeling, hierna aangeduid als Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht, geldt als aanvulling op de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

HOOFDSTUK A: INLEIDENDE BEPALINGEN

Aanvullende Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht

Artikel A.1

In aanvulling op Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter gedurende een periode van **twintig (20) jaren** na de Uitgifte van de Erfpacht verplicht om de Erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter in de hierna beschreven gevallen. Indien de Erfverpachter geen gebruik maakt van de aanbieding, is de Erfpachter gerechtigd om het Registergoed te verkopen aan een derde met inachtneming van het in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde periode komt het bepaalde in deze Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht te vervallen.

Aanvullende definities

Artikel A.2

In verband met de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht wordt in aanvulling op de Erfpacht- en Koopstartbepalingen verstaan onder:

- a. Terugkoopovereenkomst:

overeenkomst tussen de Erfpachter en de Erfverpachter tot levering van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter;

b. Terugkoopprijs:

de door de Erfverpachter aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht verschuldigde koopprijs;

c. vervreemden of Vervreemding:

- de overdracht van de Erfpacht;
- de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht;
- de bezwaring van de Erfpacht met een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning;

alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin.

Toestemming Vervreemding Erfpacht

Artikel A.3

In aanvulling en conform het bepaalde in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen geldt dat de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd is de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden. De Erfverpachter zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende voorwaarde dat de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Erfverpachter te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het in het volgende Hoofdstuk 2 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) bepaalde.

Aanvullende bepaling sanctie vervallen Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Artikel A.4

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen geldt dat de in dat hoofdstuk geregelde gevolgen wegens niet nakoming door Erfverpachter ook van toepassing zijn in het geval Erfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht, waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de terugkoopprocedure van de Erfpacht, te weten:

- het tijdig toesturen van het taxatierapport en het schriftelijk aanbod tot terugkoop als bedoeld in artikel B.2 lid 2 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht;
- het tijdig toesturen van de Terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel B.2 lid 3 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht of de ondertekening daarvan door de Erfverpachter; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van teruglevering van de Erfpacht en de betaling van de Terugkoopprijs als bedoeld in artikel B.2 lid 6, met inachtneming van het bepaalde in artikel B.2 leden 7 en 8 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht.

In aanvulling op artikel 11.1 lid 4 van de Erfpacht en KoopStartbepalingen komt alsdan ook de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht te vervallen.

Verlenging Omzettingsverbod

Artikel A.5

De termijn voor het Omzetztingsverbod als bedoeld in artikel 8.1 leden 1 en 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van drie jaar wordt in verband met de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht vervangen door de termijn als bedoeld in artikel A.1 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht, indien deze laatstbedoelde termijn langer is dan drie jaren.

Als gevolg hiervan dient in dat geval:

- in artikel 8.1 leden 1 en 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de termijn van "drie jaar" als volgt te worden gelezen "de in artikel A.1 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht bedoelde periode"; en
- de laatste volzin van artikel 8.2 lid 1 laatste zin van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt te worden gelezen: "De Erfverpachter neemt de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om de Omzettingsovereenkomst aan te gaan, niet eerder in behandeling dan na het verstrijken van de termijn als bedoeld in artikel A.1 van de Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht minus zes maanden."

HOOFDSTUK B: TERUGKOOPPROCEDURE EN BEPALING TERUGKOOPPRIJS

Aanbiedingsplicht van de Erfpachter

Artikel B.1

1. Gevallen van aanbiedingsplicht

De Erfpachter is verplicht om de Erfpacht onverwijld schriftelijk te koop aan te bieden aan de Erfverpachter zodra:

- a. de Erfpachter voornemens is de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b. de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, mits de Erfverpachter de Erfpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen; ofwel
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 (gedwongen verkoop van de Erfpacht) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
- d. op de Erfpacht executoriaal beslag is gelegd; ofwel
- e. op de Erfpacht conservatoir beslag is gelegd en de daaropvolgende eis in de hoofdzaak heeft geleid tot een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing of een niet uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing welke onherroepelijk is geworden, waarbij de eis in de hoofdzaak geheel of gedeeltelijk is toegewezen.

Indien de Erfpachter de Erfpacht bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief.

Indien de Erfpachter de Erfpacht niet bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de datum waarop de Erfverpachter deze schriftelijke aanbieding heeft ontvangen en die hij als zodanig schriftelijk aan de Erfpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van ontvangst.

2. Uitbreiding aanbiedingsplicht

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat op een ander dan de (Mede-)erfpachter en/of de Partner, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de Erfpacht aan de Erfverpachter overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter en/of de Partner.

In het geval binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter ten behoeve van de (Mede-)erfpachter en/of de Partner krachtens erfrecht een recht van

vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning op de Erfpacht wordt gevestigd, wordt de in de eerste zin van dit lid bedoelde verplichting tot te koop aanbidding uitgesteld naar de datum waarop zes maanden zijn verstreken nadat het recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning is geëindigd.

3. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde aanbidding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel B.2 lid 6 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht is de Erfpachter in redelijkheid verplicht de Erfverpachter en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Erfverpachter in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen.

Terugkooprecht van de Erfverpachter

Artikel B.2

1. Terugkooprecht en Terugkoopprijs

De Erfverpachter heeft het recht tot aankoop (ook aangeduid als terugkooprecht) van de Erfpacht over te gaan in alle gevallen waarin de Erfpacht aan de Erfverpachter schriftelijk te koop wordt aangeboden, met dien verstande dat in het geval de Erfpacht wordt aangeboden op grond van het in artikel B.1 lid 1 onder c (verkoop door hypotheekhouder) van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht bepaalde de Erfverpachter verplicht is tot aankoop van de Erfpacht.

In het geval de Erfverpachter van zijn recht tot aankoop gebruik maakt of sprake is van een terugkoopplicht, vergoedt de Erfverpachter aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoopprijs) overeenkomstig het in artikel B.3 lid 1 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht bepaalde (Bepaling Terugkoopprijs).

De Erfverpachter is verplicht om binnen twee weken na ontvangst van de in artikel B.1 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht bedoelde schriftelijke aanbidding, schriftelijk aan de Erfpachter te kennen geven of hij al dan niet gebruik maakt van zijn terugkooprecht. In het geval de Erfverpachter te kennen heeft gegeven gebruik te maken van zijn terugkooprecht is het bepaalde in de volgende leden van dit artikel en artikel B.3 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht van toepassing. In het geval de Erfverpachter te kennen heeft gegeven geen gebruik te maken van zijn terugkooprecht, komt de Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht te vervallen.

2. Taxatierapport, aanbod terugkoop en Terugkoopprijs

In het geval de Erfverpachter gebruik maakt van zijn terugkooprecht danwel sprake is van een terugkoopplicht zal de Erfverpachter binnen acht weken na ontvangst van de in artikel B.1 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht bedoelde schriftelijke aanbidding:

- de volgens artikel 3.5 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen aangewezen Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- aan de Erfpachter een schriftelijk aanbod tot terugkoop toesturen inclusief het taxatierapport en de volgens artikel B.3 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht opgestelde berekening van de Terugkoopprijs.

De genoemde termijn van acht weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat de Erfpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende de gegevens levert aan Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie.

3. Opstelling en ondertekening Terugkoopovereenkomst

De Erfpachter zal binnen twee weken na ontvangst van het in lid 2 van dit artikel bedoelde aanbod tot terugkoop aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen geven of hij het aanbod aanvaardt.

Indien de Erfpachter schriftelijk het aanbod tot terugkoop aanvaardt, de Erfpachter de gegevens heeft geleverd aan de Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de opstelling van de Terugkoopovereenkomst en geen van de partijen een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 3.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, zal de Erfverpachter binnen één week de Terugkoopovereenkomst toesturen aan de Erfpachter.

Ieder van de partijen is verplicht de Terugkoopovereenkomst te ondertekenen binnen één week nadat hij deze van de andere partij heeft ontvangen. Indien de Erfpachter als tweede ondertekent, is hij verplicht de Terugkoopovereenkomst onverwijld terug te sturen aan de Erfverpachter. De Erfpachter kan de Terugkoopovereenkomst ook binnen de gestelde termijn in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter ondertekenen.

4. Intrekking te koop aanbieding

In het geval de Erfpachter:

- na het schriftelijk aanbod tot terugkoop niet binnen de gemelde termijn van twee weken aan de Erfverpachter schriftelijk te kennen heeft gegeven dat hij akkoord gaat met het aanbod en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beschreven geschillenregeling; of
- na ontvangst van de Terugkoopovereenkomst deze niet binnen gemelde termijn van één week heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft ondertekend,

wordt de Erfpachter geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter:

- binnen gemelde termijn van twee weken een beroep heeft gedaan op de in artikel 3.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindendadviesregeling overgaat tot aanwijzing van een Taxateur; of
- binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste) Terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter niet heeft ondertekend,

wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter zijn te koop aanbieding van de Erfpacht intrekt of geacht wordt deze te hebben ingetrokken, is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen de taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

In de hiervoor beschreven gevallen is de Erfpachter bij een volgende voorgenomen Vervreemding verplicht om het in artikel A.3 van deze Regeling tijdelijke

aanbiedingsplicht en het in dit Hoofdstuk B bepaalde wederom na te leven.

In de in artikel B.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 van deze Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht genoemde gevallen van (verplichte) te koop aanbieding, is de Erfpachter niet bevoegd zijn te koop aanbieding in te trekken en wordt hij ook niet geacht deze te hebben ingetrokken, maar blijft de verplichting voor de Erfpachter om een Terugkoopovereenkomst te sluiten bestaan.

De in de vorige zin bedoelde verplichting van de Erfpachter om een Terugkoopovereenkomst te sluiten is niet van toepassing indien de Erfverpachter in de gevallen als bedoeld in artikel B.1 lid 1 onder b, d en e en lid 2 van deze Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht heeft te kennen gegeven geen gebruik te maken van zijn terugkooprecht.

5. Verlenging termijnen Erfpachter

De Erfpachter heeft het recht om de in lid 3 en 4 van dit artikel voor hem bedoelde termijnen ieder eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij binnen de oorspronkelijk genoemde termijn de Erfverpachter daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.

6. Teruglevering

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter vindt plaats binnen vier maanden na de datum van ontvangst van de in artikel B.1 lid 1 van deze Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht bedoelde schriftelijke aanbieding, doch niet eerder dan een maand na de datum van ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter getekende Terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De Erfverpachter dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering op de kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de teruglevering van de Erfpacht.

7. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging

Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 3.1 lid 5 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook na schriftelijke ingebrekestelling door de Erfverpachter, wordt de termijn van teruglevering verlengd met de aan die vertraging toe te rekenen periode.

8. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling

Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 3.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen omschreven geschillenregeling vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan.

9. Leveringsbepalingen

Op de teruglevering van de Erfpacht zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a. Notariskeuze

De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfverpachter aan te wijzen notaris.

b. Juridische en feitelijke staat

De Erfpacht moet door de Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van roerende zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die

ten tijde van de taxatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De Erfverpachter kan verlangen dat veranderingen, die onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.

c. Rechtstreekse levering

De Erfverpachter is uitdrukkelijk bevoegd om de Erfpacht door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering door de Erfpachter aan die derde te verlangen, mits de tussen de Erfpachter en de Erfverpachter overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.

d. Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van de Erfpacht komen ten laste van de Erfverpachter.

Vaststelling Terugkooprijs

Artikel B.3

1. Bepaling Terugkooprijs

De Terugkooprijs die de Erfverpachter aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop door de Erfverpachter van de Erfpacht wordt als volgt berekend: de Uitgifteprijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, plus het aandeel van de Erfpachter in de overige waardeontwikkeling van het Registergoed.

De Terugkooprijs wordt nader aangeduid in de volgende formule:

$$\text{Terugkooprijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$$

Door middel van deze formule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

- U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- T2: de Marktwaarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de Erfpachter (Waardepeildatum) die wordt vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel B.2 lid 2 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht;
- S: het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel B.2 lid 2 van deze Regeling tijdelijke aanbiddingsplicht;
- T1: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 4.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
X wordt berekend volgens de formule $1 - Y$, waarbij met Y bedoeld is het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed en dat in de akte vestiging erfpacht vermeld wordt onder 'Percentage deling waardeontwikkeling'.

2. Bepaling Terugkooprijs na tussentijdse Vervreemding(en)

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 3 van de Erfpacht- en

KoopStartbepalingen of artikel B.1 lid 2 tweede volzin van deze Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht door een (Mede-)erfpachter of een Partner wordt verkregen, zal de Terugkoopprijs –ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen- bij een daarna volgende Vervreemding van de Erfpacht aan de Erfverpachter conform het vorige lid van dit artikel worden bepaald.

3. Overeenkomstige toepassing prijsvorming bij tussentijdse Vervreemdingen

In verband met het in het vorige lid bepaalde zullen de Erfpachter en zijn rechtsoptvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een verkrijger, die behoort tot de in artikel 7.2 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen genoemde groep van verkrijgers, is verschuldigd aan de Erfpachter of zijn rechtsoptvolger(s) zal worden bepaald conform de in lid 1 van dit artikel beschreven formule voor de berekening van de Terugkoopprijs. Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de Erfverpachter.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST II

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 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 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 Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van de onderhavige 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

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Registergoed voor risico van de Erfpachter, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

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

Alle aanspraken die de Erfverpachter ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Erfverpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen.

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 een normaal gebruik van het Registergoed door Erfpachter als woning voor eigen gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. aan Erfverpachter is betreffende het Registergoed 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 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. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

D. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET SITUATIE NA OPLEVERING

In een bijlage van Koopovereenkomst II is woordelijk (onder meer) het volgende vermeld:

"A. Te vestigen kwalitatieve verplichtingen in verband met situatie na oplevering

In alle akten van levering van de kavels zullen zodanige kwalitatieve verplichtingen / bouwerf dienstbaarheden worden gevestigd, waardoor de toestand van de woningen/percelen die tot het project behoren (inclusief meerwerkopties) wordt gelegaliseerd.

Dit betreft:

Licht; *inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk perceel om te dulden, dat op het/de daaraan grenzende (bouw)perce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing (waaronder begrepen ondergrondse containers, bomen en openbare verlichting) te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan;*

Uitzicht; *inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventuele zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) hierover uitzicht hebben naar de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende perce(e)l(en) te bouwen opstal wordt belemmerd, onder welk verbod echter niet begrepen is een bouwverbod;*

Vensters, *inhoudende de verplichting van de verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat in de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, vensters met doorzichtig glas aanwezig zijn die uitzicht geven op het erf van de verkrijger, op kortere afstand dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.*

Overbouw; *inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:*

- a. *dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing en/of de sub b genoemde meerwerkopties eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of*

- dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwperceel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;*
- b. *dat, indien van toepassing, de meerwerkoptie "uitbreiding van de begane grond en/of eerste verdieping" kan worden gerealiseerd, mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften;*

Inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:

- a. *dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;*
- b. *dat bij de uitvoering van een eventueel toekomstige bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt; de eigenaar hoeft deze toekomstige bebouwing alleen te dulden indien de inbalking/inankering plaatsvindt met betrekking tot de meerwerkoptie "uitbreiding begane grond en/of eerste verdieping", mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften;*

De eigenaar hoeft de toekomstige bebouwing alleen te dulden indien deze aanbouw constructief gelijkwaardig en op dezelfde manier is uitgevoerd als tijdens de geplande bebouwing. Alle schade die door of ten gevolge van de inbalking en/of inankering ontstaat is voor rekening van degene ten behoeve van wie deze inbalking en/of inankering wordt verricht;

Afvoer van regenwater en drop en afvoer van grondwater; inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes; één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod;

Gevelverbinding; inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;

Kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk (bouw)perceel om te dulden dat op of in zijn bouwperceel ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen en rioleringen ten behoeve van de geplande bebouwing aanwezig is; één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod; de kosten van onderhoud en vervanging van deze kabels, leidingen en riolering voorzover tot gemeenschappelijk gebruik bestemd tot aan de aansluiting op de woning zijn voor rekening van de eigenaren van iedere woning ten behoeve waarvan het gebruik strekt ieder voor een gelijk deel;

Openbare nutsbedrijven

De eigenaars en/of gebruikers moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor

openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het verkochte en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente en/of de nutsbedrijven. De koper en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorzieningen in stand te laten.

B. Instandhoudingsverplichtingen parkeerplaatsen en groene erfafscheiding/groenvoorziening

Voor de kopers gelden ook instandhoudingsverplichtingen zoals:

Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen

Voor de bouwnummers 14 t/m 21, 22 t/m 29 geldt dat er één parkeerplaats op eigen erf wordt aangebracht. Ook die moet in stand blijven

Voor de bouwnummers 54 t/m 57 geldt dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf wordt aangebracht. Ook die moeten in stand blijven.

Instandhoudingsverplichting projectmatig aangebrachte erfafscheiding/groenvoorzieningen

De projectmatig aangebrachte groene erfafscheiding casu quo groenvoorziening zoals aangegeven op de aan koper verstrekte situatietekening moet in stand worden gehouden.

C. Kwalitatieve verplichting verlichting

Als op de bergingen bij de woningen een lamp wordt geplaatst (bouwnummers 1 t/m 3 en 14 t/m 29) wordt ook hier een kwalitatieve verplichting voor gevestigd.

Kwalitatieve verplichting verlichting

Op de berging behorende bij de bouwnummers 1 t/m 3 en 14 t/m 29 worden uit preventie verlichtingsarmaturen aangebracht; deze armaturen worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning.

De koper is verplicht deze voorziening te dulden, in stand te houden en te onderhouden.

D. Kwalitatieve verplichtingen voetpad bouwnummers 1 t/m 4, 57

In verband met het voetpad voor de woningen met bouwnummers 1 tot en met 4 en naast de woning met bouwnummer 57 zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgenomen worden.

Kwalitatieve verplichting voetpad

Indien tot het verkochte een (gedeelte van een) voetpad behoort is dit voetpad bestemd om door de koper en de eigenaren/gebruikers van naastgelegen- en/of tegenovergelegen woning(en) te worden gebruikt. De koper en/of diens rechtsopvolger(s) dienen dit gebruik te dulden. Kosten van onderhoud/vervanging van het voetpad worden gedragen door de eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 4 en 57, ieder voor een gelijk deel.“

Erfpachter en Erfverpachter zijn overeengekomen dat het hetgeen hiervoor is aangehaald en onderhavig artikel als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op het Registergoed heeft te gelden. Deze verplichting zal overgaan op degene(n) die het Registergoed – geheel of gedeeltelijk – onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed, of een gedeelte daarvan, zal/zullen verkrijgen.

Algemene Voorwaarden van Zevenhuizen C.V. voor de verkoop van gronden

Artikel 11

Koopovereenkomst I, Koopovereenkomst II en de levering zijn gesloten onder de

'Algemene Bepalingen van Zevenhuizen C.V. voor de verkoop van gronden', zoals vastgesteld door de Vergadering van Aandeelhouders van Zevenhuizen-Beheer B.V. op tweeëntwintig augustus tweeduizend zestien ('**Algemene Voorwaarden 2016**'), waarvan Erfpachter een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend is. In de Algemene Voorwaarden is onder meer het navolgende opgenomen, woordelijk luidende:

Artikel 10 Gedoogverplichtingen

- 10.1 *De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is verplicht op eerste verzoek van de gemeente het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van gemeentelijk terrein ten genoegen van de gemeente. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n).*
- 10.2 *De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) moet respectievelijk moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren, voor openbare doeleinden op, in of boven het gekochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.*
- 10.3 *De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.*
- 10.4 *Op de strook grond ter breedte van vijftig centimeter ter weerszijden van de bovenbedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van één meter ter weerszijden van de bedoelde riool- en andere pijpleidingen en putten mogen door koper geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwwerken worden aangebracht.*
- 10.5 *Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de rechtspersoon die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.*
- 10.6 *Op eerste verzoek van de gemeente dient koper mee te werken aan vestiging van een opstalrecht c.q. erfdiensbaarheid ter zake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.*
- 10.7 *Het omleggen of verwijderen op verzoek van koper van eventueel in het gekochte reeds aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal in voorkomende gevallen na instemming van de gemeente door de gemeente op kosten van koper plaatsvinden.*
- 10.8 *Opdrachten tot het doen van onderhoud, schoonhouden, ruimen en/of vernieuwen van de afvoerleiding kunnen slechts door alle eigenaren van de percelen, waaronder de afvoerleiding loopt, gezamenlijk worden gegeven, met dien verstande dat als een of meer eigenaren niet kan/kunnen worden bereikt binnen tweemaal vierentwintig uur nadat de noodzaak tot het treffen van voorzieningen is gebleken, de overige eigenaren bevoegd zijn bedoelde opdrachten gezamenlijk te verstrekken.*
- 10.9 *Indien niet alle eigenaren van de percelen waaronder de afvoerleiding loopt willen meewerken aan het verstrekken van een opdracht als bedoeld in artikel 10 lid 8*

binnen tweemaal vierentwintig uur nadat daartoe door een eigenaar aan de overige eigenaren een schriftelijk verzoek is gedaan, kan het hoofd van de afdeling Openbare Werken opdracht geven de nodige werkzaamheden te verrichten. De gemeente kan ook alsdan de daaruit voortvloeiende kosten verhalen op alle eigenaren van de percelen waaronder de afvoerleiding loopt.

Artikel 11 Onderhoud

- 11.1 *Koper is verplicht het gekochte in ordelijke staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het gekochte te stichten bebouwing. Het is koper verboden het gekochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen.*
- 11.2 *Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is koper verplicht vóór de eerste oplevering casu quo ingebruikneming voor het bestemde doel van de op het gekochte te stichten bebouwing alle op het bouwterrein of op de in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik genomen grond aanwezige bouw- en afvalstoffen zorgvuldig te verwijderen ten genoegen van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V..*
- 11.3 *Het is koper verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. het gekochte te gebruiken voor de opslag (stalling) van caravans, autowrakken en/of andere ontsierende materialen ofte gebruiken om te (laten) kamperen.*
- 11.4 *De voor het gekochte benodigde inrit(ten) worden, voor zover gelegen op gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente, op verzoek van koper aangelegd en onderhouden door de gemeente voor rekening van koper. De gemeente geeft uitvoering aan het verzoek van koper nadat de verschuldigde vergoedingen door koper zijn voldaan.*

Artikel 12 Ontgravingen

- 12.1 *Koper is verplicht grond en/of zand die respectievelijk dat bij eventuele ontgravingen op het gekochte vrijkomt en welke niet zal worden verwerkt op het bouwperceel zelve, om niet aan de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. aan te bieden. De gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. is niet verplicht een eventueel aanbod van de koper te aanvaarden. Bij nietaanvaarding dient koper zelf zorg te dragen voor de afvoer van de grond en de daarvoor benodigde vergunningen. Indien de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente de ontgraven grond dient te worden gedeponeed, alles op kosten van koper.*
- 12.2 *Het is koper uitsluitend na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. toegestaan grond ter verwerking of ophoging op het gekochte aan te voeren. Koper dient alsdan zelfzorg te dragen voor de benodigde vergunningen. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. te stellen kwaliteitseisen.*

Artikel 13 Inrichting

- 13.1 *Koper is verplicht, voor zover het gekochte een tot voortuin of zijtuin bestemde strook grond bevat, deze strook als siertuin aan te leggen en te onderhouden.*
- 13.2 *Indien het gekochte aan een waterpartij grenst, is koper verplicht de langs het gekochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. in goede staat te houden en te*

onderhouden. Koper is verder verplicht de aan zijn eigendom grenzende waterpartij tot het hart van de sloot op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V.

13.3 Koper is verplicht de eventueel in het gekochte aanwezige (drainage)leidingen en rioleringen in stand te houden.

Artikel 14 Gebruik van het verkochte

14.1 Het gekochte en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente en/of Zevenhuizen Zuid C.V. noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebezigd dan die welke is opgegeven in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de op het gekochte te stichten opstallen. Wanneer het gekochte niet wordt bebouwd, treedt in de plaats van de omgevingsvergunning het ten tijde van het verlijden van de notariële akte vigerende, dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en bij gebreke van beide de bouwverordening of daarvoor in de plaats tredende regelgeving.

HOOFDSTUK 3 BOETE/HERBOUW

Artikel 15 Algemeen

Deze Algemene Voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het gekochte van geheel of gedeeltelijk tenietgegane bebouwing.

Artikel 16 Boetebepaling

16.1 Zevenhuizen-Zuid C.V. kan bij niet-nakoming of overtreding van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde, nadat koper daartoe is aangemaand, een boete, onverminderd het recht van de Zevenhuizen-Zuid C.V. om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de artikelen 10 (gedoogverplichtingen), 11 (onderhoud), 12 (ontgravingen), 13 (inrichting) en 14 (gebruik van het verkochte) een boete van € 250,00 voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt.

16.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde zal wanneer aan de eis van Zevenhuizen-Zuid C.V. tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door Zevenhuizen-Zuid C.V. gestelde termijn niet wordt voldaan, het geëiste herstel casu quo de geëiste verandering of verwijdering door of vanwege Zevenhuizen-Zuid C.V. kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.

16.3 Het gestelde in dit artikel dient overeenkomstig artikel 17 opgenomen te worden als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst.

HOOFDSTUK 4 DERDENWERKING

Artikel 17 Kettingbeding

17.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens Zevenhuizen-Zuid C.V., die dit voor zich aanvaardt, de in het koopovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het gekochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende algemene voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk

opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 25.000,-- onverminderd de bevoegdheid van Zevenhuizen-Zuid C.V. om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

17.2 Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens Zevenhuizen-Zuid C.V. tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde Algemene Voorwaarden, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Zevenhuizen-Zuid C.V. het beding aan.

17.3 Het bepaalde in artikel 17 lid 1 en 17 lid 2 is van toepassing op de artikelen 10 lid 1 en lid 6, 11, 12, 13, 14, 15 en 16.

Kwalitatieve verplichting

Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals opgenomen in (het hiervoor aangehaalde) artikel 10, met uitzondering van artikel 10 lid 1 en 6 als een kwalitatieve verplichting rusten op het Registergoed en van rechtswege overgaan op degene(n) die het Registergoed onder bijzondere titel zal respectievelijk zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal respectievelijk zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) wordt/worden overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 Burgerlijk Wetboek hierbij als kwalitatieve verplichting gevestigd.

Kettingbeding

1. Erfpachter verplicht zich jegens Zevenhuizen-Zuid tot het gestelde in Hoofdstuk 4 van voormeld Algemene Voorwaarden 2016 om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolgend verkrijger van het Registergoed of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te leggen en ten behoeve van Zevenhuizen-Zuid C.V. te bedingen en aan te nemen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeente Zevenhuizen een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), onverminderd de bevoegdheid van Zevenhuizen-Zuid om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt Erfpachter zich jegens Zevenhuizen-Zuid tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 van de Algemene Voorwaarden 2016, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Zevenhuizen-Zuid het beding aan.

Verplichtingen uit de Deelplanovereenkomst fase 8 Zevenhuizen-Zuid

Artikel 12

In de Deelplanovereenkomst fase 8 Zevenhuizen-Zuid, waarbij Erfverpachter partij is, zijn

de volgende voorwaarden met betrekking tot parkeren, erfafscheidingen en beeldkwaliteit opgenomen.

Deze voorwaarden worden hierbij door Erfverpachter tevens aan Erfpachter opgelegd en door Erfpachter hierbij aanvaard.

Met name betreft dit de instandhoudingsverplichting voor de parkeerplaatsen op eigen terrein (voor zover van toepassing) en de projectmatig aangebrachte groene erfafscheiding.

De betreffende voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

"Artikel 9. Parkeren, erfafscheidingen en beeldkwaliteit

- 9.1 *Ontwikkelaars dienen de bij de woningen parkeerplaatsen op de Bouwkavels aan te leggen conform het stedenbouwkundig plan en de vastgestelde parkeerbalans zoals aangegeven in Stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2).*
- 9.2 *Ontwikkelaars dienen een instandhoudingsbepaling van de onder 9.1 genoemde parkeerplaatsen op te nemen in de koopovereenkomst met de eindgebruiker. Hierin dient het aantal te behouden parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen te worden conform Stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2).*
- 9.3 *Ontwikkelaars dienen de erfafscheidingen aan te leggen zoals is aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 8). Bij groene erfafscheidingen van achter- en zijtuinen zullen Ontwikkelaars beplanting kiezen die bij aanplant reeds een minimale hoogte van 1,20 meter hebben bereikt.*
- 9.4 *Ontwikkelaars dienen een instandhoudingsbepaling van de onder 9.3 genoemde erfafscheidingen op te nemen in de koopovereenkomst met de eindgebruiker.*
- 9.5 *Ontwikkelaars zullen de woningen uitvoeren conform de in het Bestemmingsplan op te nemen beeldkwaliteitsregels, waarbij Ontwikkelaars de kleuren van steen, dakpannen en kozijnen onderling afstemmen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan.*
- 9.6 *Voor alle Bouwkavels grenzend aan het water dienen Ontwikkelaars de oevers overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan in te richten.*
- 9.7 *Ontwikkelaars dienen een instandhoudingsbepaling van de onder 9.6 genoemde oevers op te nemen in de koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende leveringsakte met de eindgebruiker."*

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

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Registergoed wordt verwezen naar:

- de akte op achtentwintig december negentienhonderdvierentachtig verleden voor mr. B.J.H.C. Jaspers, notaris te Naaldwijk, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op vierentwintig december negentienhonderdvierentachtig (destijds) te Rotterdam, deel 8517 nummer 27, waarin onder andere staat vermeld, woordelijk luidende:
"8. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte/ en ten behoeve en ten laste van het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel der gemeente Zevenhuizen, sectie Bbis nummer 2091, over en weer de erfdiensbaarheid van het zonder enige vergoeding hebben en houden, onderhouden en vernieuwen van putten, riool(buizen), palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, leidingen en andere

voorzieningen voor openbare nutsbedrijven op, in, onder of boven de erven en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen. Gemelde erfdienstbaarheid zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan. Een soortgelijke erfdienstbaarheid al hierboven vermeld is gevestigd ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van voormeld perceel 2091, zoals dit is overgedragen bij akte op twaalf november negentienhonderd vier en tachtig voor notaris Mr P.L. van der Meulen te Waddinxveen, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op 13 november daarna in deel 8470, nummer 65."

- de akte van twaalf november negentienhonderdvierentachtig verleden voor mr. P.L. van der Meulen, notaris te Waddinxveen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien november negentienhonderdvierentachtig (destijds) te Rotterdam, deel 8470 nummer 65, waarin onder andere staat vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 7.

Ten deze wordt de volgende erfdienstbaarheid voorbehouden, verleend en gevestigd:

tot gebruik en ten nutte van het ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Zevenhuizen, sectie Bbis nummer 2091 en het aan de verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van dat kadastrale perceel, over en weer, de erfdienstbaarheid van het zonder enige vergoeding hebben en houden, onderhouden en vernieuwen van putten, riool(buizen), palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, leidingen en andere voorzieningen voor openbare nutsbedrijven op, in, onder of boven de erven en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen.

Gemelde erfdienstbaarheid zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan."

Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingsbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen zoals hiervoor gevestigd en omschreven en/of blijkend en/of voortvloeiend uit de Algemene Voorwaarden 2016 en/of de (laatste) akte(n) van levering.

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.

3. In het geval één of meer voormelde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of boetebepalingen eindigen doordat de Erfpacht door vermenging teniet gaat casu quo ophoudt te bestaan, zullen voor zover nodig ter gelegenheid van die vermenging dan wel einde van de Erfpacht de betreffende kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of boetebepalingen (opnieuw) worden aangegaan ten laste van de gerechtigde tot het Registergoed, op de wijze zoals hiervoor in deze akte uiteengezet.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Partijen constateren dat voor zover in de koopovereenkomst I, koopovereenkomst II en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst I, koopovereenkomst II, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Geen van partijen kan zich ter zake van deze koop en levering 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 II 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.

KOOPOVEREENKOMST II

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen in de koopovereenkomst I, koopovereenkomst II en Aannemingsovereenkomst 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 Erfpachter), de Erfverpachter de voorafgaande schriftelijke toestemming behoeft van Stichting Opmaat, zulks met inachtneming van het in de licentieovereenkomst bepaalde.

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

2. **Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste**

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

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

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

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

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

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van Stichting OpMaat het beding aan te nemen.

5. **Boetebeding**

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

ENERGIELABEL

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

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De op het Registergoed te realiseren woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder planregistratienummer W-2021-01338-E012.

Erfpachter verklaarde het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN

Erfpachter verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan verkoper en/of aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdiensbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het Registergoed of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het Registergoed deel uitmaakt.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving advocaten en notarissen te Utrecht, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de Juridisch eigenaar aan Zevenhuizen-Zuid blijkt uit de Econoom. Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit * onderhandse akten van volmacht, welke zijn gehecht aan een akte van levering op * verleden voor mr. *, notaris te Utrecht, ingeschreven in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * in deel * nummer *.

*eventuele volmacht koper

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 verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om