



VESTIGING ERPACHT KOOPSTART NIEUWBOUW EENGEZINSWONING GESCHEIDEN KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Timpaan Hoofddorp B.V. VERSIE 22 juli 2022

Heden de @,
verschenen voor mij,
@, notaris, gevestigd te Obdam:

1. @
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de te Hoofddorp gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Timpaan Hoofddorp B.V., kantoorhoudende te Hoofddorp aan Polarisavenue 132 (2132 JX), (ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossier nummer 34080334) zulks ter uitvoering van het te dezer zake genomen besluit van @ het bestuur / de directie van die vennootschap;
Volmacht
van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan @deze akte@ een akte op @ voor mr. @, notaris te @, verleden;
gemelde vennootschap wordt hierna genoemd: "**Erfverpachter**";
 - b. de te Noord-Scharwoude gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Henselmans Bouw B.V., kantoorhoudende te Noord-Scharwoude aan Oostelijke Randweg 8 (1723 LH), (ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossier nummer 37105075);
Volmacht
van gemelde volmachtverlening blijkt uit een notariële akte van volmacht op zeven juni tweeduizend tweeëntwintig voor mr. A. Demaret, notaris te Obdam, verleden;
gemelde besloten vennootschap hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**";

2. @
hierna @(samen)@ genoemd: "**Erfpachter**".

Hoedanigheid verschenen persoon

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

De verschenen personen verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is vennootschap zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder.
2. *Blijkens* een koopovereenkomst is na te melden 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 een 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.
Daarnaast heeft Erfpachter met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten tot de (af)bouw van een woning met verdere aanhorigheden 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 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%).
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 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 waardeaandeel 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.
7. KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden hebben, toch in de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 5 bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de Erfpachter binnen afzienbare tijd, zonder 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.
8. In het geval de erfpacht op grond van het hypotheekrecht door de financier wordt verkocht verplicht de Erfverpachter zich tot het geven van een bied- casu quo terugkoopgarantie van de erfpacht onder de in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beschreven voorwaarden (Hoofdstuk 5). Mocht de erfpacht in het kader van een verkoop door de hypothecaire financier of door middel van een andere executoriala 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.

9. Onderdeel van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormt de regeling dat wanneer de Erfverpachter onverhoopt zijn leveringsverplichting van de bloot eigendom niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de Erfpachter zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van 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.
10. 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

1. Erfverpachter heeft in overleg met de GemeenteDijk en Waard woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Koolvlinder te Noord-Scharwoude, gemeente Dijk en Waard..
2. Het plangebied, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van de vijfentwintig (25) grondgebonden woningen met toebehoren op de hierna te omschrijven registergoederen: *nog te vormen kadastrumnummers, afkomstig uit de kadastrale percelen Langedijk sectie A nummers 2013 en 2016
@opsomming van alle registergoederen m.b.t. de bouw kavels in de planfase, gevolgd door een beschrijving van de eventuele mandelige percelen en de bouw kavels waarmee deze verbonden zijn @
3. De bouw kavels zullen deels in volledig eigendom door Erfverpachter worden overgedragen en deels (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 grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, plaatselijk bekend <adres>, <postcode> te Noord-Scharwoude kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie A, nummer <@>, groot <@> vierkante meter (<@> m²).

@eventueel nog teksten toe te voegen als het een perceel met voorlopige kadastrale grens en oppervlakte en tarief betreft@

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

*(te zijner tijd in te vullen, ten tijde van het opstellen van deze conceptakte is ten aanzien van de kadastrale percelen 2013 en 2016 de navolgende publiekrechtelijke beperking bekend, woordelijk luidende:

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Holland Afkomstig uit stuk Hyp4 60244/00184 Ingeschreven op 21-07-2011 om 09:06")

Blijkens een kadastraal uittreksel per @,

- @zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;@
- @is het Registergoed niet bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie;@
- @is de gemeentelijke beperkingenregistratie nog niet beschikbaar, als gevolg waarvan thans geen nadere informatie beschikbaar is;@
- @zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:@

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER



Het Registergoed is door de Erfverpachter verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (@destijds te @) op @ in Register Hypotheken 4, deel @ nummer @, van een afschrift van een akte van koop en levering, op @ voor @, notaris, gevestigd in de gemeente @ verleden. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

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

Koopovereenkomst

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

Aannemingsovereenkomst

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

A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

De door Erfpachter verschuldigde Uitgifteprijs (ook aangeduid als **U**) bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>).

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

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

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 <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>);
- de door Erfpachter aan de Vennootschap verschuldigde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>).

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

Vergoeding/renteverlies

Daarnaast is Erfpachter aan de Erfverpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst ad <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>).

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

Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van Appel Notarissen te Obdam:

- gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) ad <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>);
- de (eventuele) vergoeding als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst ad <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>).

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 <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>)

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.

Uitbetaling

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

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

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

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

het recht van Erfpacht op het Registergoed.

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

Op het Registergoed zal voor rekening van Erfpachter door de Vennootschap worden (af)gebouwd een eengezinswoning met eventueel toebehoren, plaatselijk bekend @ te Noord-Scharwoude; het perceel bouwterrein zal een zodanig juist perceelsgedeelte omvatten als na kadastrale uitmeting ten name van Erfpachter zal worden gesteld, een en ander zoals met **bouwnummer @** bij benadering is aangegeven op een situatietekening, gemerkt @.

Voormelde situatietekening is gehecht aan deze akte..

van die situatietekening is een kopie aan deze akte gehecht; Erfpachter is met die situatietekening bekend.

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie een maart tweeduizend tweeëntwintig, verleden op drieëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig 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 onverbreekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

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

Duur erfpacht

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

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in 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 <percentage in letters> procent (<percentage in cijfers>%).
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 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:
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: <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>);
 - **T1** bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>);
 - **Y%** bedraagt: <percentage in letters> procent (<percentage in cijfers>%).

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. In aanvulling op het vorenstaande geeft verkoper bij deze toestemming voor een hogere hypothecaire inschrijving tot maximaal *% van de Uitgifteprijs.



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 drie 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.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Erfverpachter.
2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is omzetbelasting verschuldigd, omdat het Registergoed een nieuw vervaardigde onroerende zaak casu quo een bouwterrein betreft en de onderhavige levering plaats vindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Partijen doen derhalve een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, Nr. BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406).



4. Erfpachter verklaart dat hij een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en/of niet handelt als ondernemer en dat de woning door hem zal worden gebruikt en bestemd als een woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van 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. 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 Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in @ een akte van levering, op @ voor @ notaris te @ verleden, ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op @ in deel @ nummer @.

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

(*hier de bestaande erfdienstbaarheden van weg en kwalitatieve verplichting van weg ten laste van kadastrummer 2016 citeren als vermeld op het overzicht en in de memo de dato 14 april 2022)

Ten aanzien van het vorenstaande verklaarde de Erfverpachter:

Zodra de (nieuw aan te leggen) weg aan de Gemeente Dijk en Waard is geleverd, wordt de betreffende weg een openbare weg. Daardoor zullen de hiervoor omschreven rechten ten aanzien van de weg ten behoeve van de omliggende eigenaren hun functie verliezen. De percelen van de betreffende eigenaren zijn dan namelijk direct verbonden aan de openbare weg.

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.

@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.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In het kader van de koopovereenkomst verklaren partijen, in verband met de in het woningbouwplan eventueel voorkomende situaties, welke afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde



in de koopovereenkomst, dat met betrekking tot het woningbouwplan de navolgende kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overeengekomen en van toepassing zijn waardoor de toestand waarin de kavels en de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

Onder "het woningbouwplan" dient te worden verstaan: het woningbouwplan "Koolvlinder" te Noord-Scharouwe, alsmede de daaraan liggende dan wel nabij gelegen zaken, met de daarop te stichten opstallen, tijdens de bouw aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, doch met uitsluiting van na voltooiing van de bouw eventueel plaatsgehad hebbende aan- en/of verbouwingen, hierna te noemen "het bouwplan".

Deze kwalitatieve verplichtingen gelden ten behoeve van de gemeente Dijk en Waard, dan wel de rechtverkrijgende(n) in de eigendom/erfpachters van een kavel in het bouwplan, dan wel de nutsbedrijven en ten laste van de rechthebbende(n) op het Registergoed.

De bedoelde kwalitatieve verplichtingen zijn de navolgende:

- de verplichting tot het dulden dat de in het bouwplan eventueel voorkomende situaties, afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, te weten:
 1. Licht
Erfpachter is verplicht te dulden dat de volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen van anderen, balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van het aangrenzende of naastgelegen eigen erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
 2. Uitzicht
Erfpachter is verplicht de tuin, voor zover grenzend aan de openbare weg, niet anders te gebruiken dan als siertuin en geen beplantingen aan te brengen, waardoor het uitzicht uit de ramen van aangrenzende percelen kan worden belemmerd.
 3. Afvoer van water
Erfpachter is verplicht het overlopende water van de volgens het bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
 4. Nutsvoorzieningen en andere voorzieningen
Erfpachter is verplicht te dulden dat in of op de te stichten opstallen telefoon-, elektriciteits-, water-, gas-, kabeltelevisie-, drainage- of rioleringsleidingen/kabels/buizen/draden en daarbij behorende kasten en installaties, aanduidingsborden en andere soortgelijke voorzieningen worden aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd, vervangen of verwijderd.
Erfpachter verplicht zich voorts tegenover de gemeente, dan wel tegenover de betreffende nutsbedrijven, zich te zullen onthouden van ver- en ontgravingen in de nabijheid van de bedoelde kabels, buizen, leidingen, draden, aanduidingsborden en andere soortgelijke voorzieningen, bestemd voor openbare dan wel gemeenschappelijke doeleinden, van het slaan van palen of pennen binnen een afstand van een meter ter weerszijden daarvan, alsmede het aanbrengen of plaatsen van opstallen, zoals gebouwen, werken, -waaronder begrepen verhardingen of wijziging van het bodemniveau -, ondergrondse kabels, buizen, leidingen of andere zaken zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, dan wel de betreffende nutsbedrijven, onder erkenning van zijn aansprakelijkheid wegens schade of nadeel, toegebracht aan deze nutsbedrijven bij niet nakoming van deze verplichting. Indien de verkrijger dit beding overtreedt zal verwijdering of herstel op zijn kosten geschieden onder gehoudenheid tot vergoeding van schade aan materiaal en manuren.
 5. Riolering
Erfpachter is verplicht zijn woning aan te sluiten en aangesloten te houden op het gemeentelijk rioolstelsel.
- de verplichting tot het instandhouden (niet doen wijzigen) en onderhouden van de op het Registergoed te plaatsen photovoltaïsche panelen (pv-panelen);
- de verplichting tot het niet doen oprichten van opstallen of bouwwerken dan wel het niet laten groeien van hoog opgaande beplanting op het Registergoed, waardoor de werking van de op het Registergoed en op naburige percelen (op de woning en/of bijgebouwen) te plaatsen photovoltaïsche panelen (pv-panelen) vanwege schaduwvorming wordt belemmerd;



- de verplichting tot het dulden dat de gemeente dan wel Erfverpachter nabij het Registergoed een verlichtingsmast/armatuur en/of boom plaatst/doet plaatsen en/of een Kliko-opstelplaats realiseert;

***van toepassing op bouwnummer 14:**

- de verplichting tot het instandhouden (niet doen wijzigen) en onderhouden van de op het Registergoed te realiseren geluidswerende erfafscheiding in de vorm van een geluidswal met kokosmatten, zoals aangegeven op *een/voormelde aan deze akte te hechten situatietekening.
Dit haagje zal op zodanige wijze geplant worden dat de erfgrens van het Registergoed ten tijde van de plaatsing gelegen is naast dit haagje. De eigendom van dit haagje komt derhalve toe aan Erfpachter.
Het plaatsen van gemeld haagje zal geschieden door Erfverpachter en wel op een door Erfverpachter te bepalen tijdstip. ***(einde)**
- de verplichting tot het dulden dat een strook grond deel uitmakende van het Registergoed wordt bestemd tot voetpad (steeg). Het voetpad is gelegen op de bouwnummers 7 tot en met 22 en bestemd voor de bouwkavels, aangeduid met de bouwnummers 7 tot en met 22, elk deel uitmakende van het bouwplan.
Het voetpad kan worden gebruikt door de rechthebbenden van gemelde bouwkavels en hun gezinsleden/bezoekers, om te komen van- en te gaan naar gemelde bouwkavels en de openbare weg, onder de volgende bepalingen:
 - a. in het gebruiksrecht is begrepen de bevoegdheid voor de gebruiker tot het aan de hand- en met uitgeschakelde motor - meevoeren van een (motor)rijwiel, kinderwagen, kruiwagen en een ander dergelijk klein voertuig; elk ander gebruik van die strook grond, waaronder met name begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, of het graven daarin is niet toegestaan;
 - b. het onderhoud, de reiniging en indien nodig het herstel van de hiervoor bedoelde tot voetpad bestemde of als voetpad benodigde strook grond, komt voor rekening van de eigenaren/erfpachters van de percelen voor wie dat voetpad bestemd is, ieder voor een gelijk deel.

Partijen leggen aan elkaar deze verplichtingen op en verbinden zich over en weer tot getrouwe nakoming daarvan.

Bij de overeenkomst is tevens bedongen dat de verplichtingen overgaan op de rechthebbende(n)/erfpachter(s) van het Registergoed onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n)/erfpachter(s) een recht tot gebruik zullen verkrijgen met betrekking tot het Registergoed.

Bij een handelen in strijd met de hiervoor vermelde verplichtingen dan wel bij toerekenbare tekortkoming verbeurt rechthebbende(n)/erfpachter(s) van het Registergoed voor iedere dag dat hij niet voldoet aan of de vereiste medewerking niet verleent voor de hiervoor bedoelde verplichtingen een direct door de wederpartij opvorderbare boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ineens en een bedrag van eenhonderd vijftwintig euro (€ 125,00) per dag dat rechthebbende(n)/erfpachter(s) van het Registergoed in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, onverminderd het recht van de wederpartij de eventueel geleden schade te vorderen, dan wel nakoming te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

- Voorts worden bij deze - ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, voor zover zulks nog niet mocht zijn geschied en voor zover die gedeelten nog eigendom zijn van Erfverpachter - gevestigd en aanvaard, ten behoeve van en ten laste van het Registergoed enerzijds en ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende bouwterrein(en) in het bouwplan, kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie A nummer(s) *** (bouwnummer *) (nog in te vullen, de naastgelegen bouwkavels) anderzijds, die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin het heersende en dienende erf zich na afbouw van de op die percelen grond voor de eerste maal gestichte opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid (voor zover van toepassing) van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering, ventilatiesystemen, drainageleidingen met inspectie- en/of doorspoelputten, bloembakken of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, uitzicht, toevoer van licht en lucht en overbouwingen.
- Hieronder is echter niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.



- De erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaaring van de erfdienstbaarheid plaatsvindt.
- Onder deze erfdienstbaarheden valt uitdrukkelijk iedere hierna bedoelde voorziening, ingeval de desbetreffende opstal wordt voorzien van een voorziening (zoals bijvoorbeeld een uitbouw, opbouw of opstal/berging) die in de koperscontractstukken, de daarbij behorende meer- en minderwerklijsten en de aan verkoper reeds verstrekte omgevingsvergunning als uitbreidingsoptie is opgenomen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.
 - In geval van realisatie van een voorziening als hiervoor bedoeld gelden de navolgende bepalingen:
 - a. De eigenaar van een alsdan dienend erf is verplicht om te dulden dat de voor de bouw noodzakelijke verrichtingen plaatsvinden en dat de buitenmuur van deze opstal, uitbouw of opbouw, indien en voor zover noodzakelijk, deels op zijn perceel/opstal wordt geplaatst en/of hierboven uitsteekt en/of de versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht, dan wel dat de buitenmuur van de door de eigenaar van een alsdan dienend erf reeds gerealiseerde opstal, uitbouw of opbouw als gemene muur wordt gebruikt en dat deze wordt gebruikt voor de noodzakelijke verrichtingen, zoals eventuele inbalking en inankering.

De eigenaar van het alsdan heersend erf is verplicht er zorg voor te dragen dat de toestand waarin de onroerende zaken zich na afbouw van de voorziening ten opzichte van elkaar bevinden niet minder is dan daarvoor.
 - b. Erfpachter zal zich onthouden van het indienen van enig bezwaar tegen de aanvraag van een omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen, benodigd voor de realisatie van een voorziening welke in de verkoopdocumentatie als uitbreidingsvariant staat omschreven.

KETTINGBEDING

1. Erfpachter is verplicht het bepaalde in de hoofdstukken: "Kwalitatieve Verplichtingen", "Vestiging erfdienstbaarheden" en het bepaalde in dit hoofdstuk bij elke overdracht van het bij deze akte Registergoed aan een nieuwe gerechtigde op te leggen, bij gebreke waarvan de in verzuim zijnde rechthebbende aan de betreffende wederpartij casu quo Erfverpachter verbeurt een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00).

Omtrent deze verplichting tot oplegging is het navolgende overeengekomen:

 - De tekst van de hiervoor genoemde hoofdstukken moet woordelijk en in zijn geheel worden overgenomen.
 - Onder de termen "overdracht" als hierboven gebezigd wordt voor de toepassing van het hiervoor bepaalde mede verstaan het aangaan van een overeenkomst tot bezwaring van het verkochte met een beperkt genotsrecht casu quo die bezwaring zelve dan wel het uitgeven daarvan in een persoonlijk genotsrecht.
 - Voorts wordt onder "Registergoed" tevens elk deel daarvan verstaan.
2. De ten laste van rechthebbende(n) van het Registergoed komende verplichtingen zijn ondeelbaar, indien het Registergoed door meerdere personen gezamenlijk wordt verkregen, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze verplichtingen.
3. Ten aanzien van de uitvoering van de verplichtingen tot het dulden of het niet doen is het uitsluitend ter beoordeling aan de betreffende wederpartij casu quo Erfverpachter of aan de verplichtingen is voldaan.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Erfverpachter heeft het recht om in het kader van het nieuwbouwplan zowel ten nutte als ten laste van het Registergoed / het terrein erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Registergoed ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Koggenland casu quo



andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

Erfpachter geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan Erfverpachter (met het recht van substitutie) en aan ieder die bij het gebruik maken van de volmacht werkzaam is bij de notaris om bij de akte van levering casu quo bij latere akte, indien van toepassing, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen te vestigen, zowel ten nutte als ten laste van het Registergoed, voor zover zit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Registergoed ten opzichte van naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele nieuwbouwplan ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw van het project Koolvlinder te Noord-Scharwoude en tot één jaar na oplevering van het openbaar gebied gegeven.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

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

KOOPOVEREENKOMST

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

TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Amersfoort een licentieovereenkomst gesloten op grond waarvan de Erfverpachter het gebruiksrecht heeft van het product KoopStart. In deze licentieovereenkomst is bepaald dat indien de Erfverpachter het 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 geweest 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.

VOLMAGT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van AppelNotarissen te Obdam, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Registergoed.

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 Obdam 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 met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen, 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