

@ @/@

**VESTIGING ERFPACHT @/@@**  
**KOOPSTARTNIEUWBOUW APPARTEMENT BUITENVEEN@**

Whoon Projectontwikkeling B.V. – Versie 15 december 2025

*Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden. De definitieve redactie is voorbehouden aan Govers Spil Notarissen.*

Heden, @, verschenen voor mij,

@, notaris te @:

1. @

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WHOON PROJECTONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te Magistratenlaan 24, postcode 5223 MD, 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747;

Volmacht

van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot, op @ voor mr. @, notaris te @, verleden;

gemelde vennootschap wordt hierna genoemd: "**Erfverpachter**" of "**verkoper**";

2. @

hierna @(samen)@ genoemd: "**Erfpachter**" en/of "**koper**".

**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 een rechtspersoon zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder.

2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden appartementsrecht door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld.

Daarnaast heeft de Erfpachter met de te Ede gevestigde besloten

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid @Bouwbedrijf Van Grootheest B.V., kantoorhoudende te 6718 WT Ede aan de Argonstraat 26, (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09040866), hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een aannemingsovereenkomst gesloten tot de bouw van na te melden opstallen en de realisatie van de tot het appartementsrecht behorende privégedeelte. 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 KoopStart-woningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een appartementsrecht aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van dit appartementsrecht aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het appartementsrecht als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om het appartementsrecht zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij het appartementsrecht.
5. Vanwege de betaalbaarheid van het appartementsrecht voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van het appartementsrecht. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de stijging of de daling van de marktwaarde van het appartementsrecht (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht.  
Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).
6. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het appartementsrecht alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstart-formules') aangegeven aandeel van de E in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartementsrecht. Het

waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter.

De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk het appartementsrecht te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar: In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.

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

een executoriaal beslag wordt verkocht.

10. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de Erfverpachter opgenomen in het geval de Erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.
11. In deze akte wordt verstaan onder:
  - **De Eigendom:**  
de eigendom van het Appartementsrecht;
  - **De Bloot Eigendom:**  
de Eigendom, bezwaard met de Erfpacht;
  - **De Erfpacht:**  
de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven Appartementsrecht en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
  - **Het Appartementsrecht:**  
het hierna onder A.2. omschreven appartementsrecht, waaronder begrepen het privé-gedeelte, waarop de erfpacht wordt gevestigd en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Appartementsrecht;
  - **Het gebouw:**  
het gebouw, ondergrond en omliggende grond dat in appartementsrechten is gesplitst en waarvan het appartementsrecht deel uitmaakt.

#### **A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER**

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende registergoed:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de @ @met @, plaatselijk bekend **Joke van der Zwaanweg @ te Aalsmeer**, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer**, sectie **B**, complexaanduiding **@-A**, appartementsindex **1**; uitmakende het één/dertigste (1/30<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, met het op die grond te realiseren complex omvattende een gebouw bestaande uit dertig (30) woningen met toebehoren, diverse algemene ruimten en verder toebehoren, alsmede een gemeenschappelijk en openbaar toegankelijk parkeerterrein met zesendertig (36) parkeerplaatsen, plaatselijk bekend **Joke van der Zwaanweg @ te Aalsmeer**, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer**, sectie **B**, nummer **11156**, groot éénentwintig are en dertig centiare (21 a 30 ca); @aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;@\*\*  
@voormeld perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, blijkens een overschrijving van een akte vestiging zakelijk recht, verleden op zeventien juni negentienhonderd zesentachtig voor mr. E.J.J. Hiel, destijds notaris te Aalsmeer, in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien juni negentienhonderd zesentachtig in deel 8327 nummer 55;  
hierna ook te noemen "het verkochte".

### **@PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het verkochte zijn de volgende aantekeningen ingeschreven:

- **Wet ruimtelijke ordening: Exploitatieplan.** Deze aantekening is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien mei tweeduizend vijftientig in Register 4 deel 91228 nummer 40, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Aalsmeer, datum inwerkingtreding: dertien juli tweeduizend drieëntwintig;
- **Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden.** Deze aantekening is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien juli tweeduizend tweeëntwintig in Register 4 deel 84671 nummer 73, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Aalsmeer, datum inwerkingtreding: dertien juli tweeduizend tweeëntwintig;
- **Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden.** Deze aantekening is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig april tweeduizend tweeëntwintig in Register 4 deel 84051 nummer 69, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Aalsmeer, datum inwerkingtreding: negentien april tweeduizend tweeëntwintig.

De Gemeente Aalsmeer heeft op @ schriftelijk verklaard ontheffing te verlenen van de hiervoor genoemde voorkeursrechten, van welke brief een kopie aan deze akte is gehecht.

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER**

Erfverpachter heeft voormeld perceel met kadastraal nummer 11156 in eigendom verkregen door de inschrijving in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers @ op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering, op @ voor mr. @, notaris te Capelle aan den IJssel verleden.

Het Appartementsrecht is vervolgens ontstaan krachtens een splitsing in appartementsrechten, zulks blijkens een akte van splitsing verleden op @ voor @, notaris te Capelle aan den IJssel, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormeld register 4 op @ in deel @ nummer @.

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

#### **Koopovereenkomst**

De Erfverpachter heeft aan de 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 de erfpachter op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld.

#### **Aannemingsovereenkomst**

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met

voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de hiervoor bedoelde opstallen en de realisatie van het tot het Appartementsrecht behorende privé gedeelte.

#### **A.4. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM** **Uitgifteprijs**

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

#### **Berekening Uitgifteprijs**

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

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

#### **Onderverdeling Uitgifteprijs**

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

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

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

*@optie indien geen vergoeding en rente*

#### **Geen vergoeding/rente**

De Erfpachter is aan de Erfverpachter over de afkoopsom geen vergoeding of rente verschuldigd.

*@optie indien vergoeding en/of rente (indien 1 van beide dan tekst aanpassen)*

#### **Vergoeding/rente**

@De Erfpachter is aan de Erfverpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in artikel 2.2 van de koopovereenkomst ad @.

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

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

*@einde optie*

#### **Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting**

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op Derdengeldenrekening Govers Spil notarissen:

- de hiervoor gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting);
- @ een gedeelte van gemelde aanneemsom (inclusief omzetbelasting);

*@optie indien vergoeding en/of rente*

- de hiervoor genoemde vergoeding als bedoeld in artikel 2.2 van de koopovereenkomst;

- de hiervoor bedoelde rente als bedoeld in artikel 2.3 van de koopovereenkomst.

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

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

### **Uitbetaling**

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

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

@Uitbetaling van het gedeelte van de aanneemsom zal met instemming van de Erfpachter gelijktijdig met de uitbetaling van de afkoopsom plaatsvinden.

## **B. ERFPACHT**

### **1. Vestiging Erfpacht**

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

Het recht van Erfpacht op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte).

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door de 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 één januari tweeduizend vierentwintig, verleden op zes december tweeduizend drieëntwintig 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 zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbreekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat **Whoon Projectontwikkeling B.V.** 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 de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

#### **Afkoop / canon**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van de Erfpacht- en

KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in de in de Appartementsrecht begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

### **Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules**

1. **Situaties beëindiging KoopStart en verrekening financiële belangen**

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

  - a. **Omzetting erfpacht in eigendom**

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

In deze situatie wil -of in voorkomend geval moet- de Erfpachter overgaan tot verkoop en levering van de Erfpacht aan een derde waarbij de Erfverpachter gelijktijdig de Bloot Eigendom verkoopt en levert aan deze derde en deze derde daardoor de Eigendom verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor het Appartementsrecht wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de Erfpacht en een verkoopprijs voor de Bloot Eigendom. De Erfverpachter en Erfpachter zullen voorafgaand aan deze verkoop een Voorbereidingsovereenkomst sluiten.

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

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

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

Het aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als X%, bedraagt @ procent (@%).
3. **Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom**

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht wordt omgezet in Eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$
4. **Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij**

### **doorverkoop**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom} = K + (T3 - S - T1) \times Y\%$$

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

$$\text{Gecorrigeerde Verkoopprijs Erfpacht} = V - \text{gecorrigeerde Verkoopprijs bloot Eigendom}.$$

### 5. **Betekenis begrippen van de formules**

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

K: De Koperskorting;

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

T1: De huidige marktwaarde van het Appartementsrecht;

T2: De marktwaarde van het Appartementsrecht ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbieding door de Erfpachter zoals bedoeld

in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

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

V: De verkoopopbrengst van het Appartementsrecht;

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

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

Voor de toepassing van deze KoopStart-formules geldt op grond van het vorenstaande dat:

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

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

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

***"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen***

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

#### **Opzegging**

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

#### **Bestemming/gebruik**

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht

daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

#### **Onderhoud**

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

#### **Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten**

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

#### **Geen overdracht vóór oplevering**

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

#### **Geen tijdelijke aanbiedingsplicht**

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

#### **Omzettingsverbod**

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de Erfpacht gerechtigd de Bloot Eigendom te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **Kwalitatieve verplichting**

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

### **C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST**

#### **Kosten en belastingen**

### **Artikel 1**

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

### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

#### **Artikel 2**

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

### **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

#### **Artikel 3**

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

### **Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**

#### **Artikel 4**

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

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

### **Verklaringen van de Erfverpachter**

#### **Artikel 5**

De Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

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

#### **Garantie- en waarborgregeling en waarborgcertificaat**

##### **Artikel 6**

1. Op de aannemingsovereenkomst is van toepassing de Woningborg garantie- en waarborgregeling, vastgesteld door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. op één januari tweeduizend vierentwintig. Dit bouwproject is ingeschreven onder registratienummer **W-2025-09312-A007**.
2. Het in lid 1 bedoelde garantie-instituut heeft aan Erfpachter een waarborgcertificaat uitgereikt. Erfpachter verklaart dit waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde, opgenomen in vorenbedoelde akte van levering, op @ voor @, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden, ingeschreven als voormeld, in welke akte onder meer het navolgende werd bepaald:

*@de hierna volgende citaten uit de akte van levering aan Whoon kunnen*

inhoudelijk nog wijzigen.

**"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN GEMEENTE AALSMEER**

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper bij de Koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, wordt bij deze ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Aalsmeer, met adres (1431 EH) Aalsmeer, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34362237, en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het Verkochte:

1. de verplichting opgelegd om te dulden dat (lantaarn)palen, kabels, aanduidingsbordjes, cai-kast(jes) en leidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop te stichten/gestichte opstallen worden aangebracht en onderhouden.

Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Aalsmeer aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het in dit lid bepaalde;

2. de verplichting opgelegd om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het Verkochte aangelegde beschoeiing en/of talud en/of vlonder, één en ander zoals aangegeven op de situatietekening VK-01 de dato vijftwintig april tweeduizend vijftwintig, te dulden, te onderhouden en in stand te houden overeenkomstig de daaraan gestelde eisen van het Hoogheemraadschap en de Gemeente Aalsmeer. Onder voormeld onderhoud wordt tevens verstaan de verplichting tot onderhoud van de watergang één meter rondom de vlonder.

Bij een noodzakelijke vervanging zal @koper danwel @de vereniging eenzelfde beschoeiing en/of talud en/of vlonder dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en dient ervoor zorg te dragen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de beschoeiing en/of talud en/of vlonder. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Aalsmeer aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het in dit lid bepaalde.

Een kopie van de situatietekening VK-01 de dato vijftwintig april tweeduizend vijftwintig wordt aan deze akte gehecht. Koper verklaart eveneens een kopie te hebben ontvangen en hiermee bekend te zijn.

Bij niet nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van de gemeente Aalsmeer een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De gemeente Aalsmeer behoudt het recht om nakoming te vorderen.

De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen zullen voor zover mogelijk worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het Verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief beding, moeten deze verplichtingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Aalsmeer om de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

De hiervoor in dit artikel opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door de eigenaar voor en namens die derden worden aangenomen.

Voorts zijn partijen het volgende nog nader overeengekomen:

**VERBOD STORTEN/LOZEN HEMELWATERAFVOER OP GEMEENTELIJK VUILWATERRIOL**

1. Het is koper verboden om het op het Verkochte casu quo de daarop te stichten bebouwing afkomend hemelwater te (doen) storten/lozen op het gemeentelijk vuilwaterriool. Koper verplicht zich jegens de gemeente Aalsmeer het op het Verkochte vallende hemelwater via molgoten of via het hemelwaterafvoer (HWA) stelsel of rechtstreeks op open water af te voeren naar het openbaar gebied, een en ander zoals aangegeven op de bouwrijp tekening @met nummer 23034.02 – OVZ.FUN.GROND die aan deze akte is gehecht.
2. Bij niet nakoming van de in lid 1 genoemde verplichting is de koper aan de gemeente Aalsmeer een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd vijftewintig euro (€ 125,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De gemeente Aalsmeer behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. Het in dit artikel bepaalde wordt bij wege van kettingbeding aan koper opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde, in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de gemeente Aalsmeer op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) opnemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de koper dan wel diens

*rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan de gemeente Aalsmeer een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt, groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Aalsmeer om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

*De verschenen persoon sub 1 – thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de gemeente Aalsmeer, hierna te noemen: “gemeente” – verklaart bij deze de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting(en) en kettingbeding voor en namens de gemeente aan te nemen.*

*Van de volmachtverlening door de gemeente aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan voormelde akte van depot de dato vierentwintig november tweeduizend vijftwintig voor waarnemer van mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden.*

*De gemeente kiest terzake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting(en) woonplaats ten stadhuize van de gemeente, 1431 EH Aalsmeer, Raadhuisplein 1.”*

*(enzovoorts)*

**Erfdienstbaarheid van overbouw en van het hebben en houden van een vlonder**

- 1. Ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer**, sectie **B**, nummer **11156** als heersend erf enerzijds en ten laste van (een gedeelte van) het perceel, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer**, sectie **B**, nummer **11208** als dienend erf anderzijds, wordt hierbij gevestigd en aanvaard, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de eigenaar van het heersend erf tot het mogen hebben en houden van vlonders met steunpunten en verder toebehoren en met omliggende onderhoudsstrook van één (1) meter, boven en in het dienend erf, de situering van voormelde vlonders met onderhoudsstroken op het dienend erf is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening VK-01 de dato vijftwintig april tweeduizend vijftwintig, welke tekening mede zal worden ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers.*
- 2. De eigenaar van het heersend erf is belast met het onderhoud, herstel en eventuele vernieuwing van de beschoeiing en/of de talud en/of de vlonder en draagt het risico daarvan.”*

**Aanvaarding**

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

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

In de tussen Erfverpachter en Erfpachter koopovereenkomst zijn partijen nog het volgende overeengekomen:

**BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

**Koper is ermee bekend en akkoord dat ten aanzien van het**

**Appartementsrecht een zelfbewoningsverplichting van toepassing is, waarbij eerst de zelfbewoningsverplichting voortvloeiende uit de KoopStartbepalingen van toepassing is en daarna de gemeentelijke zelfbewoningsverplichting voor de (eventuele) resterende termijn van toepassing is. De gemeentelijke zelfbewoningsverplichting luidt als volgt:**  
**Zelfbewoningsplicht**

1. Koper is verplicht om het Appartementsrecht direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. De zelfbewoningsverplichting is gedurende de genoemde looptijd van vijf jaar, en na verkrijging van de in dit artikellid genoemde ontheffing door het college van burgemeester en wethouders, overdraagbaar op de nieuwe eigenaar aan wie koper de woning in eigendom overdraagt. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Indien koper het hiervoor in lid 1 bepaalde niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Aalsmeer, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
3. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing, en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd, indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.
4. De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner.In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing geldt de voorwaarde dat de nog lopende termijn van deze zelfbewoningsverplichting wordt doorgelegd aan de rechtsopvolger van koper.
5. Het in dit artikel bepaalde wordt bij wege van kettingbeding aan koper opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde, voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn nog niet is verstreken, in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en

het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de gemeente Aalsmeer op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) opnemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de koper dan wel diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan de gemeente Aalsmeer een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt, groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Aalsmeer om nakoming te vorderen.

De verschenen persoon sub 1 – thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de gemeente Aalsmeer – verklaart bij deze het hiervoor vermelde kettingbeding voor en namens de gemeente Aalsmeer aan te nemen. Van de volmachtverlening door de gemeente Aalsmeer aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan voormelde akte van depot de dato vierentwintig november tweeduizend vijftientwintig voor een waarnemer van mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden.

#### **Afwijkende peilmaten en kavelhoogten**

Koper is ermee bekend dat er afwijkende peilmaten en kavelhoogten kunnen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie en op de situatietekening aangegeven uitvoering van het verkochte. Deze afwijkingen kunnen ontstaan doordat bijvoorbeeld de gemeente deze wijzigingen oplegt aan de verkoper betreffende het project, waarvan het Appartementsrecht deel uitmaakt. De afwijkingen kunnen gevolgen hebben voor de aansluiting van het verkochte op het openbaar terrein en de aangrenzende bebouwingen. Koper verklaart hiermee akkoord te gaan.

#### **Invasieve (exotische) plantensoorten**

Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte geen invasieve (exotische) plantensoorten, waaronder de Japanse Duizendknoop, aanwezig. Echter, indien na de levering toch blijkt dat dit wel het geval is, komt dat risico voor rekening van koper.

#### **Bodemkwaliteit**

5. a. Voor zover aan de verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten.
- b. In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden en dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper komen.

#### **(Vliegtuig)geluid Schiphol**

1. Verkoper heeft koper geïnformeerd over het feit dat het verkochte in de nabijheid van luchthaven Schiphol ligt. Als gevolg hiervan kan de koper hinder ervaren vanwege het geluid afkomstig van de luchthaven en de vliegtuigen. Voor nadere informatie verwijst verkoper koper naar de

website [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl). Koper vrijwaart verkoper dienaangaande.

2. Het in dit artikel bepaalde wordt bij wege van kettingbeding aan koper opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde, in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen, en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) opnemen.

Voorts wordt nog verwezen naar het bepaalde, opgenomen in vorenbedoelde akte van splitsing, op @ voor @, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden, ingeschreven als voormeld, in welke akte onder meer het navolgende werd bepaald:

#### **“VOLMACHTVERLENING**

*Iedere Eigenaar (alsmede haar rechtsopvolger(s)) dient (dienen) in de akte van levering van zijn/haar Appartementsrecht, zoals ontstaan bij deze Akte, (ieder afzonderlijk) een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Gerechtigde, met het recht van substitutie, tot het wijzigen van deze Akte, het bij deze Akte vastgestelde Reglement en/of de bij deze Akte behorende splitsingstekening, indien en voor zover het met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen noodzakelijk zal zijn de Akte, het Reglement en/of de daarbij behorende splitsingstekening aan te passen aan de doorgevoerde bouwkundige wijzigingen onder de volgende bepalingen:*

1. *Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door de Gerechtigde schriftelijk (bij aangetekend schrijven) aan de Eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.*
2. *Indien het Privé-gedeelte van een Eigenaar door de voorgenomen aanpassing een wijziging ondergaat zal door de betreffende Eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.*
3. *Voormelde onherroepelijke volmachten vervallen nadat het onderhavige complex volledig opgeleverd is.*
4. *Een Eigenaar en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om de verplichting tot verlening van de in dit artikel bedoelde volmachten - indien nog van toepassing gelet op het hiervoor onder 3 bepaalde - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gerechtigde en deze verplichting als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Gerechtigde aan te nemen.”*

#### **Volmacht**

Koper geeft in verband met het vorenstaande bij deze onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie en met een inhoud zoals hiervoor omschreven aan Erfverpachter (die in voormelde akte van splitsing wordt genoemd “de Gerechtigde”).

#### **APPARTEMENTENSPLITSING**

Op het Appartementsrecht is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op @ voor @,

notaris te Capelle aan den IJssel, verleden, bij afschrift ingeschreven in openbaar register 4 op @ in deel @ nummer @.

Het is aan de Erfpachter bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Aalsmeer gevestigde vereniging "**Vereniging van Eigenaars Joke van der Zwaanweg te Aalsmeer**", welke vereniging tevens kan handelen onder de naam "**VvE Joke van der Zwaanweg**".

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 van de Erfpacht- en KoopGarant/Startbepalingen wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht in de vereniging van eigenaars uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter. Verder is op grond van deze bepaling de Erfpachter hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde schulden, kosten en bijdragen die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en is tot vrijwaring van de Erfverpachter gehouden. De draagplicht voor de in de vorige zin bedoelde schulden, kosten en bijdragen berust geheel bij de Erfpachter.

#### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

1. De Erfverpachter verklaart dat voormelde vereniging van eigenaars nog niet functioneert.
2. De eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars is: **Whoon Projectontwikkeling B.V.**, voornoemd.
3. Voormelde vereniging van eigenaars wordt geadmistreerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JS Vastgoedmanagement B.V. te Waddinxveen**.
4. Voormelde Vereniging van Eigenaars heeft thans nog geen reservefonds. Door het ontbreken van een opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaars, kan een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek niet aan deze akte worden gehecht.

#### **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.

#### **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 uitgewerkt. De Erfverpachter noch de Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)**

Aan de Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ter hand gesteld. De termijn

als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing is– inmiddels is verstreken, zonder dat door de Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

**TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING**

1. **Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat**

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

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

2. **Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste**

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

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

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

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

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

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

5. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in de leden 1 tot en met 4 van dit onderdeel niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zonder nadere ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,--) alsmede

tienduizend euro (€ 10.000,-) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn geweest door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

### **ENERGIELABEL**

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

### **OMZETBELASTING EN VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

1. Wegens de vestiging van de Erfpacht is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, omdat Erfverpachter een ondernemer is in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Appartementsrecht:
  - a. wordt geleverd als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; dan wel
  - b. wordt geleverd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw (en het erbij behorende terrein), vóór-, op- of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming.Gelet op het hierna onder 3. genoemde besluit kwalificeert de onderhavige vestiging als een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Erfpachter doet wegens zijn verkrijging van de Erfpacht een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).
4. In verband met de toepassing van het hiervoor onder 3. genoemde besluit:
  - doen Partijen een beroep op dit besluit;
  - verklaart de Erfpachter dat hij een natuurlijk persoon is, die bij de koop/verkrijging van de Erfpacht niet handelt als ondernemer en dat de woning bij hem volledig zal worden aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
  - dat de vestiging van de Erfpacht kwalificeert als een verkoop onder voorwaarden in de zin van dit besluit;
  - de marktwaarde (T2) van het Registergoed (woning en grond) ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst vóór aftrek van de koperskorting niet hoger is dan woningwaardegrens genoemd in artikel 15 lid 1 onderdeel p, 4° van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### **VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN**

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Govers Spil notarissen met vestigingen te Capelle aan den IJssel en Rotterdam, 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 de Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Appartementsrecht.

**WOONPLAATS**

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

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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 @ 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 kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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