

Heden, twaalf december tweeduizend twaalf,

verschenen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

1. mevrouw Hendrika van Schoonhoven, geboren te Ede op negen januari negentienhonderd negentig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de te Ede gevestigde stichting:

Stichting Woonstede,

adres: Telefoonweg 36, 6712 GD Ede (postadres: Postbus 191, 6710 BD Ede),
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal
Gelderland te Arnhem onder nummer 09055271,

en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende,

genoemde stichting: Stichting Woonstede, hierna te noemen:

"(de) Woningcorporatie";

Volmacht

Van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot, verleden op tweeëntwintig juli tweeduizend tien voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

2. de heer Johannes Jacobus Rong, wonende te 6717 ME Ede, Lucas de Kockstraat 36, geboren te Amsterdam op twaalf mei negentienhonderd eenenzeventig, Nederlandse identiteitskaart met nummer IG654LDJ6, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;

hierna te noemen: **"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 Woningcorporatie heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting; zij is daartoe bij Koninklijk Besluit negen december negentienhonderd eenennegentig, nummer 91.0110-90 toegelaten in de zin van artikel 70 van de Woningwet.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Woningcorporatie verkocht, door middel van aangaan van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met de Erfpachter. De uitgifte/vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.
De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie Woningcorporaties een juli tweeduizend elf, hierna te noemen: Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht.
3. De toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van Koopgarantwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. De Woningcorporatie en de particuliere koper beogen de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de woning op lange termijn in goede staat te houden.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de

particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als Erfpachter hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. De particuliere koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Woningcorporatie 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 Koopgarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper als de Woningcorporatie een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voorheen Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
6. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Woningcorporatie te koop aan te bieden en is de Woningcorporatie verplicht om de erfpacht terug te kopen. In het kader van deze terugkoopregeling wordt de waarde van de woning inclusief (onder)grond getaxeerd door (een) onafhankelijke taxateur(s). De terugkoopprijs zal gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning. Verder geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte voorzieningen met betrekking tot de woning.
7. De hiervoor genoemde terugkoopverplichting van de Woningcorporatie vormt een essentieel onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en beschermt de particuliere koper tegen de risico's die verbonden zijn aan de verkoop(baarheid) van de woning. Onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormt de regeling dat wanneer de Woningcorporatie onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Koopgarantregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van de woning zal aangaan. Verder kan de Woningcorporatie in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van de woning.
8. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Registergoed:
de hierna onder A.2. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt

gevestigd en zoals in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed: een perceel grond met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren, gelegen aan de Dirk Boutsstraat 50, 6717 PC Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 8976, groot één are en vijftig centiare.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden:

- zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR WONINGCORPORATIE

Het registergoed is door de Woningcorporatie verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftieng april tweeduizend twaalf in het Register Hypotheken 4, deel 61391 nummer 143, van een afschrift van een akte van koop en levering, op vijftieng april tweeduizend twaalf verleden mr. S.A. Bijma, notaris te Ede. 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;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op vier maart negentienhonderd twee en negentig in het Register Hypotheken 4, deel 11171 nummer 14, van het afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten op drie maart negentienhonderd twee en negentig verleden voor mr. N.B.L. Taselaar, notaris te Ede.

A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE WONINGCORPORATIE EN ERFPACHTER

De Woningcorporatie heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter op voormeld perceel grond met de rechten op de daarop aanwezige opstallen met betrekking tot het Registergoed zulks voor de duur als hierna vermeld.

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON

De door Erfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs (zijnde de Uitgifteprijs, ook aangeduid als **U**) bedraagt eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 131.250,00). In dat bedrag is begrepen de afkoopsom van de canon van de Erfpacht.

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper als huurder zijn aangebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel eenhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en

Koopgarantbepalingen bedoelde koperskorting van vijftientwintig procent (25%) ofwel drieënveertigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 43.750,00). De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de tot het Registergoed behorende grond.

Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van mij, notaris.

De Woningcorporatie verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

B. ERFPACHT

1. Vestiging erfpacht

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

een recht van erfpacht op voormeld perceel grond met het zich daarop bevindende woonhuis met erf en verder aan- en toehoren, plaatselijk bekend Dirk Boutsstraat 50 te Ede (postcode 6717 PC), kadastraal bekend gemeente Ede sectie D nummer 8976, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca);

dit recht van erfpacht met de rechten van Erfpachter op de betreffende opstallen verder aan te duiden als "**Erfpacht**". De onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd wordt aangeduid als "**Registergoed**".

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard.

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties een juli tweeduizend elf verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizend twaalf in deel 61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat Stichting Woonstede voornoemd zal fungeren als Woningcorporatie, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

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

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, bedraagt vijftig procent (50%), ook aangeduid als **X%**.
2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$. Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:
 - **U** bedraagt: eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 131.250,00);
 - **T1** bedraagt: eenhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - **X%** bedraagt: vijftig procent (50%).

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn van toepassing:

artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): niet van toepassing;

artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing;

artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht): wel van toepassing;

artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing;

artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): wel van toepassing.

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 Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving;
- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), tenzij Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om hiervan af te wijken.

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen.

Toestemming vervreemding en splitsing

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 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 Koopgarantbepalingen 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 Erfpachter. Wegens de vestiging van de Erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten met betrekking tot het Registergoed zijn tussen Woningcorporatie en Erfpachter verrekend over de lopende termijnen. De Woningcorporatie verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren zijn voldaan en voor zover deze nog niet zijn opgelegd dat zij deze zal voldoen.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed.
Aan de Woningcorporatie zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van de Woningcorporatie als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Registergoed.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Registergoed.

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 Woningcorporatie deze in zijn bezit had, aan Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Woningcorporatie 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 Woningcorporatie

Artikel 5

Woningcorporatie heeft het navolgende verklaard:

- a. Woningcorporatie 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 Woningcorporatie is niet bekend of het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. voor zover aan Woningcorporatie bekend is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig;
- e. aan Woningcorporatie is niet bekend of in het Registergoed asbest is verwerkt;
- f. aan Woningcorporatie is niet bekend of ten aanzien van het Registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- g. Woningcorporatie staat er voor in dat op de dag van ondertekening van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- h. aan Woningcorporatie is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument;
- i. voor Woningcorporatie bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;

- j. voorzover aan Woningcorporatie bekend is het Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- k. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) in Register Hypotheken 4 op vijf augustus tweeduizend vier in deel 30572 nummer 81 van een afschrift van een akte vestiging erfpacht, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier augustus tweeduizend vier verleden voor mr. O. van Vliet, destijds notaris te Ede. Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen om de bestaande situatie te handhaven waarin het verkochte zich met naastgelegen percelen bevindt.

*Ter uitvoering van het vorenstaande wordt verwezen naar een akte van vaststelling erfdienstbaarheden, op tien juni tweeduizend en vier voor genoemde notaris Boerkamp, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op elf juni tweeduizend en vier in het Register Hypotheken 4 deel 30529 nummer 158, waarin met betrekking tot het verkochte de navolgende erfdienstbaarheden **onder voorwaarde** van vestiging van erfpacht van het verkochte zijn gevestigd:*

"I. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant(e), handelend als gemeld, onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) plaatselijk bekend:

- **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 5441;**

teneinde de voor het totale complex (huizenblok) waarvan de kavels deel uitmaken, ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten voortbestaan, bij deze ten behoeve en ten laste van de voormelde kavels afzonderlijk en ten laste en ten behoeve van de aan ieder van de afzonderlijke kavel(s) grenzende kavel(s) over en weer de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de bestaande ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat;
- b. die van afvoer van regenwater en drop, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de bestaande goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten en op te vangen;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid inbouw, aanbouw en overbouw van bestaande funderingen, balken, leidingen en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over en in de aaneengelegene kavels;

- d. die, strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in op of boven het dienend erf.

II. **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN TE VESTIGEN**
ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPADEN

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant(e), daarbij handelende als gemeld, voorzover nodig en daarbij handelende als gemeld, tevens de navolgende erfdienstbaarheden te willen vestigen.

L. **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even nummers) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) te Ede**

1. Onder voorwaarde van vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van en/of (door-)verkoop en levering aan toekomstige (individuele) kopers van de kavels (woningen en/of appartementen) te vormen uit één of een aantal van de hiervoor gemelde kadastrale percelen, plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 52 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 11 (oneven) te Ede,**

verklaarde de comparant(e) sub 2, handelend als gemeld, **bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid van pad**, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de stro(o)k(en) grond gelegen achter de kavels **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) en Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede** en behorende tot die kavels en tussen de kavels **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** en behorende tot die kavels,

kadastraal bekend gemeente Ede sectie D nummer 5441, door de eigenaar/bewoners van het heersend erf gebruikt wordt als pad om te voet, met de fiets, kinderwagen of ander klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 50 te Ede** en ten laste van de kavel **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 48 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 48 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 46 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 46 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 44 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 44 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 tot en met 42 (even) te Ede;**
- ten behoeve van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 42 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 en 40 te Ede;**
- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 40 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 38 te Ede;**
- ten behoeve en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Dirk Boutsstraat 52 en Ferdinand Bolstraat 11 te Ede** over en weer;

- ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 9 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 7 (oneven) te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 7 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 tot en met 5 (oneven) te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 5 te Ede** en ten laste van de kavels plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 en 3 te Ede**;
 - ten behoeve van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 3 te Ede** en ten laste van de kavel plaatselijk bekend **Ferdinand Bolstraat 1 te Ede**;
2. Zolang niet alle in het vorige lid bedoelde kavels aan derden zijn overgedragen zal de hiervoor in het vorige lid omschreven erfdienstbaarheid van pad onvoorwaardelijk gevestigd worden ten behoeve en ten laste van de overgedragen kavels afzonderlijk en ten behoeve en ten laste van de niet overgedragen kavels gezamenlijk;
 3. Het onderhoud van de met de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid belaste stro(o)k(en) is voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren van de heersende en dienende erven."

Uitdrukkelijk wordt geconstateerd dat door de onderhavige verkoop en vestiging van erfpacht de in gemelde akte van vaststelling erfdienstbaarheden gestelde voorwaarde is vervuld en mitsdien bij deze onvoorwaardelijk is geworden de vestiging van de hiervoor aangehaalde erfdienstheden, welke erfdienstbaarheden voor zoveel nodig door partijen worden aangenomen.

Voorts staat in gemelde akte vaststelling erfdienstbaarheden het navolgende nog woordelijk vermeld:

"VOORTBESTAAN ERFDIENSTBAARHEDEN NA EINDE ERFPACHT

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat op de vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden nog het volgende van toepassing is:

1. 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.
2. 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.
Daarnaast verklaart de verkoper 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 niet zullen teniet gaan.

WAARDETOEKENNING

Aan de vestiging (al dan niet onder voorwaarde) van de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden wordt door de partijen geen waarde toegekend.

VOLMACHT

1. De comparante, handelend als gemeld, verklaarde nog dat bij elke vestiging van een erfpachtrecht casu quo doorverkoop en levering van een erfpachtrecht en/of de volle eigendom de navolgende tekst zal worden opgenomen:
"1. De koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan Woonstede en

aan een ieder van de medewerkers van het notariskantoor Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Ede zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het zodanig aanvullen of wijzigen van de vestiging van de in deze akte omschreven erfdienstbaarheden, teneinde en uitsluitend die erfdienstbaarheden aan te passen aan de feitelijke situatie, onder de volgende bepalingen:

Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door Woonstede schriftelijk aan de koper(s) moeten worden kennisgegeven dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.

Voormelde volmacht vervalt op een januari tweeduizendvijftien of zoveel eerder als Woonstede zal aangeven.

2. *De koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht is verplicht het in lid 1 en lid 3 van dit artikel bepaalde alsmede het in dit lid bepaalde, zolang het in lid 1 bepaalde nog van toepassing is, bij elke vervreemding in eigendom of beperkt recht van het geheel of een gedeelte van (elk van) de bij deze overgedragen erfpachtrecht(en) aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op te leggen, ten behoeve van Woonstede te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte voor de verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van Woonstede.*
3. *Alle voormelde boetebedragen worden verhoogd overeenkomstig de stijging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen (op basis van negentienhonderdvijfennegentig = honderd), zal blijken te hebben ondergaan.*
Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.
Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen.

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Woningcorporatie 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 Woningcorporatie voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

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.

VERKLARING MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen de onderhavige verkoop/vestiging erfpacht; hiervan blijkt uit een brief de dato negentien april tweeduizend tien.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De Woningcorporatie heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Erfpachter overhandigd.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Van Putten van Apeldoorn notarissen, 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.

MAATSTAF VAN HEFFING VOOR OVERDRACHTSBELASTING

Op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is de maatstaf voor de verschuldigde overdrachtsbelasting gelijk aan de koopprijs (Uitgifteprijs).

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

De koper, handelend als gemeld, verklaarde dat aan hem (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst ter hand is gesteld en dat de termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – voorzover deze van toepassing is – inmiddels is verstreken, zonder dat door de koper een beroep op ontbinding is gedaan.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Woningcorporatie woonplaats op haar 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

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om veertien uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp notaris te Ede, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-12-2012 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62294 nummer 11.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 4DEDFBC14782CF6D80CB638DECBD06A631A5A4F toebehoort aan Eduardus Antonius Paulus Boerkamp.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.